



Toft Ejendomme ApS

Landevejen 52

4060 Kirke Såby

CVR-nr. 30576993

Årsrapport for 2018

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. maj 2019

Thomas Toft Schnipper
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Toft Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Toft Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Såby, den 10. maj 2019

Direktion

Thomas Toft Schnipper
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Toft Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Toft Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 10. maj 2019

RevisorGården

Godkendte Revisorer A/S

CVR-nr. 19720705

Lene Kildegaard
Registreret revisor
mne1087

Toft Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Toft Ejendomme ApS Landevejen 52 4060 Kirke Såby
Telefon	21807070 (THOMAS)
E-mail	tt@tofthansen.com
CVR-nr.	30576993
Stiftelsesdato	4. maj 2007
Hjemsted	Lejre
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Thomas Toft Schnipper, Direktør
Revisor	RevisorGården Godkendte Revisorer A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk CVR-nr.: 19720705
Pengeinstitut	Danske Bank Stændertorvet 5 4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i lighed med tidligere år af køb, salg samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 432.644, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 11.697.934, og en egenkapital på kr. 5.447.656.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Toft Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten indeholder ejendommens drift vedrørende huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 6%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstandard. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavende vedrører aktiveret låneomkostninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Toft Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		522.271	1.317.702
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		270.419	-169.959
Driftsresultat		792.690	1.147.743
Finansielle omkostninger	2	-259.583	-377.060
Resultat før skat		533.107	770.683
Skat af årets resultat	3	-100.463	-160.577
Årets resultat		432.644	610.106
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		432.644	610.106
Resultatdisponering		432.644	610.106

Toft Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>11.595.000</u>	<u>11.670.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.595.000</u>	<u>11.670.000</u>
Anlægsaktiver		<u>11.595.000</u>	<u>11.670.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.250	138.075
Andre tilgodehavender		<u>6.684</u>	<u>23.539</u>
Tilgodehavender		<u>102.934</u>	<u>161.614</u>
Omsætningsaktiver		<u>102.934</u>	<u>161.614</u>
Aktiver		<u>11.697.934</u>	<u>11.831.614</u>

Toft Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	5.322.656	4.890.011
Egenkapital		5.447.656	5.015.011
Hensættelser til udskudt skat	7	609.040	508.577
Hensatte forpligtelser		609.040	508.577
Gæld til kreditinstitutter		2.325.452	2.586.688
Gæld til banker		324.436	1.619.472
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.075.981	1.004.622
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.725.869	5.210.782
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		671.714	768.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		226.655	312.244
Kortfristede gældsforpligtelser		915.369	1.097.244
Gældsforpligtelser		5.641.238	6.308.026
Passiver		11.697.934	11.831.614
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2018	2017
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Der udbetales ikke vederlag til direktionen.		
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	72.649	48.545
Andre finansielle omkostninger	<u>186.934</u>	<u>328.515</u>
	<u>259.583</u>	<u>377.060</u>
3. Skat af årets resultat		
Udskudt skat	<u>100.463</u>	<u>160.577</u>
	<u>100.463</u>	<u>160.577</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.218.651	8.280.744
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	104.581	164.959
Afgang i årets løb	<u>-483.107</u>	<u>-1.227.051</u>
Kostpris ultimo	<u>6.840.125</u>	<u>7.218.652</u>
Opskrivninger primo	4.451.348	4.694.257
Årets opskrivninger	270.419	-169.960
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>33.108</u>	<u>-72.949</u>
Opskrivninger ultimo	<u>4.754.875</u>	<u>4.451.348</u>
	<u>11.595.000</u>	<u>11.670.000</u>
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
6. Overført resultat		
Saldo primo	4.890.012	4.279.905
Årets tilgang	<u>432.644</u>	<u>610.106</u>
Saldo ultimo	<u>5.322.656</u>	<u>4.890.011</u>
7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat	<u>609.040</u>	<u>508.577</u>
Saldo ultimo	<u>609.040</u>	<u>508.577</u>

Noter

	2018	2017	
8. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.325.452	259.000	1.366.000
Gæld til banker	324.436	412.714	317.033
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.075.981	0	0
	4.725.869	671.714	1.683.033

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for T.T. Schnipper Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank er stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 6 bv nom. kr. 600.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 980

Ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 5 km, Ejby By Rye, nom. kr. 2.500.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 450.

Ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 10, Kirke Såby, nom. kr. 600.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.140

Ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 6 fd, Ejby By, nom. kr. 1.740.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.200

Der er stillet solidarisk selvskydnerkaution af følgende:

T.T. Schnipper Holding ApS ulimiteret

Solidarisk efterkaution er stillet af:

Thomas Toft Schnipper

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er stillet følgende sikkerheder:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 848, er der givet pant i ejendommen matr. nr. 1 o Kirke Såby, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 2.140

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 508 er der givet pant i ejendommen 2 ge Ejby By, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 885

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 709, er der givet pant i ejendommen 6 fd Ejby By, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 2.200

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 518, er der givet pant i ejendommen 10 ba St. Karleby By, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 4.940.