

# **EJENDOMSSELSKABET TOFT A/S**

Vejlevej 96  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**23/09/2016**

---

**Niels-Jørgen Toft**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET TOFT A/S Vejlevej 96 7000 Fredericia
	CVR-nr: 31266270 Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Enghavevej 32 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	MP Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lumbyesvej 27B 7000 Fredericia DK Danmark CVR-nr: 14119507 P-enhed: 1000683332

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Toft A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 06/09/2016

## Direktion

Niels-Jørgen Toft

## Bestyrelse

Niels-Jørgen Toft

Hans-Christian Toft

Ina Toft

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET TOFT A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET TOFT A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, 06/09/2016

M. Petersen  
statsautoriseret revisor  
MP Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR: 14119507

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

## Generelt

### Indregning og måling

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

Forpligtelser (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o.lign. vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger til posten "bruttofortjeneste", jf. årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, a'contobidrag til vand og varme o.lign.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger til udlejning af ejendommen og selskabets administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med skattemæssige underskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til

posterings direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris. Afskrivningsgrundlag er kostpris med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

Ejendommen afskrives driftsøkonomisk ud fra følgende forventede levetider:

Bygninger 50 år

Øvrige anlægsaktiver værdiansættes på grundlag af anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Låneomkostninger 17-18 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter mens tab indregnes under afskrivninger.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger, eller en del af en afholdt omkostning, som vedrører det efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

### Udskudt skat

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.



# Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>916.015</b>	<b>931.214</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-256.645	-256.645
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>659.370</b>	<b>674.569</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	72.072	66.016
Øvrige finansielle omkostninger .....		-408.102	-422.454
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>323.340</b>	<b>318.131</b>
Skat af årets resultat .....	2	-68.934	-68.385
<b>Årets resultat .....</b>		<b>254.406</b>	<b>249.746</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		2.000.000	
Overført resultat .....		-1.745.594	
<b>I alt .....</b>		<b>254.406</b>	

# Balance 30. april 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		28.044.696	28.301.341
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>28.044.696</b>	<b>28.301.341</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>28.044.696</b>	<b>28.301.341</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.959.266	1.716.421
Periodeafgrænsningsposter .....		98.760	97.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.058.026</b>	<b>1.813.421</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.058.026</b>	<b>1.813.421</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>30.102.722</b>	<b>30.114.762</b>

# Balance 30. april 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		9.362.878	11.108.472
Forslag til udbytte .....		2.000.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.362.878</b>	<b>12.108.472</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.772.445	2.703.511
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.772.445</b>	<b>2.703.511</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.473.948	14.813.923
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>14.473.948</b>	<b>14.813.923</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		339.975	332.620
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		153.476	156.236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>493.451</b>	<b>488.856</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.967.399</b>	<b>15.302.779</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>30.102.722</b>	<b>30.114.762</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	1.000.000	11.108.472	0	12.108.472
Årets resultat .....		-1.745.594	2.000.000	254.406
Egenkapital, ultimo .....	1.000.000	9.362.878	2.000.000	12.362.878

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Renteindtægter, tilknyttet virksomhed	72.072	66.016
	<u>72.072</u>	<u>66.016</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-68.656	-74.561
Regulering af udskudt skat	137.590	142.946
	<u>68.934</u>	<u>68.385</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grund og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	<u>30.072.486</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b><u>30.072.486</u></b>
Afskrivning primo	-1.771.145
Årets afskrivning	-256.645
<b>Afskrivning ultimo</b>	<b><u>-2.027.790</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>28.044.696</u></b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/5 2015 Gæld i alt kr.	30/4 2016 Gæld i alt kr.	Afdrag 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld, realkreditinstitut	15.146.543	14.813.923	339.975	13.018.820
	<u>15.146.543</u>	<u>14.813.923</u>	<u>339.975</u>	<u>13.018.820</u>

## **5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor investering i fast ejendom til udlejning m.v. og investering i værdipapirer samt dertil knyttede aktiviteter.

## **6. Oplysning om eventualforpligtelser**

### **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Toft Bolighus og Erhverv A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter for koncernens selskabsskatter m.v. i henhold til Selskabsskattelovens regler herom, samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## **7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitut på kr. 14.813.923, er der givet pant i grund og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi er pr. 30/4 2016 kr. 28.044.696.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret:  
ejerpantebrev kr. 25.000.000 med pant i ejendommen Vejlevej 96, Fredericia, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 28.044.696.