

*Toft-Frederiksen Ejendomme ApS  
Maigårdsvej 12, A,  
9900 Frederikshavn*

*CVR-nummer: 32 65 27 94*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2022 - 30. juni 2023*

*(13. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. december 2023

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger .....                                     | 3  |
| Ledelsespåtegning .....                                       | 4  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... | 5  |
| Ledelsesberetning .....                                       | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                                | 8  |
| Resultatopgørelse .....                                       | 11 |
| Balance .....   | 12 |
| Noter .....   | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Selskabet</b>   | Toft-Frederiksen Ejendomme ApS<br>Maigårdsvej 12, A,<br>9900 Frederikshavn   |
|                    | Telefon: 40 85 58 68   |
|                    | CVR-nr.: 32 65 27 94   |
|                    | Stiftet: 14. december 2009   |
|                    | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  |
| <b>Direktion</b>   | Karl Henrik Frederiksen  |
| <b>Revisor</b>     | Reg. Revisionsaktieselskab<br>Lars Olsen A/S<br>Lundvej 20<br>8800 Viborg  |
| <b>Ejerforhold</b> | KHF Holding ApS, Kystvejen 62, 9400 Nørresundby<br>Toft Holding Frederikshavn ApS, Glentevej 6, 9900 Frederikshavn |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Toft-Frederiksen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 13. december 2023

### **Direktion**

Karl Henrik Frederiksen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **Til kapitalejerne i Toft-Frederiksen Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Toft-Frederiksen Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Viborg, den 13. december 2023

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Toft-Frederiksen Ejendomme ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførslers 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.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat 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.

### **Gældsforpligtelser**

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.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

|  | 2022/23          | 2021/22          |
|--|------------------|------------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme .....             | 1.992.000        | 1.218.000        |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....        | -150.904         | -41.622          |
| Andre eksterne omkostninger .....                        | -46.800          | -16.200          |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....                              | <b>1.794.296</b> | <b>1.160.178</b> |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> ..... | <b>1.794.296</b> | <b>1.160.178</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....       | 1.021.000        | 693.751          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                              | <b>2.815.296</b> | <b>1.853.929</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....                     | -1.011.887       | -399.502         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                           | <b>1.803.409</b> | <b>1.454.427</b> |
| Skat af årets resultat .....                             | -399.398         | 385.045          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                              | <b>1.404.011</b> | <b>1.839.472</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                   |                  |                  |
| Overført resultat .....                                  | 1.404.011        | 1.839.472        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                            | <b>1.404.011</b> | <b>1.839.472</b> |

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
AKTIVER

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| 1 Investeringsejendomme .....                                   | 28.547.000        | 27.526.001        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....                           | <b>28.547.000</b> | <b>27.526.001</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                                      | <b>28.547.000</b> | <b>27.526.001</b> |
| <br>  |                   |                   |
| Tilgodehavender fra udlejning af<br>investeringsejendomme ..... | 410.206           | 70.000            |
| Udskudt skatteaktiv .....                                       | 437.860           | 837.258           |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                                    | <b>848.066</b>    | <b>907.258</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                                  | <b>848.066</b>    | <b>907.258</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| <b>AKTIVER</b> .....  | <b>29.395.066</b> | <b>28.433.259</b> |

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
PASSIVER

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat.....                                     | 4.062.335         | 2.658.324         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>4.187.335</b>  | <b>2.783.324</b>  |
| Prioritetsgæld.....  | 10.831.483        | 11.318.373        |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>10.831.483</b> | <b>11.318.373</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 463.687           | 518.089           |
| Kreditinstitutter.....                                     | 3.818.876         | 3.971.917         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 10.000            | 15.250            |
| Gæld til kapitalinteresser .....                           | 9.258.216         | 9.096.457         |
| Anden gæld.....  | 825.469           | 729.849           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>14.376.248</b> | <b>14.331.562</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                             | <b>25.207.731</b> | <b>25.649.935</b> |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>29.395.066</b> | <b>28.433.259</b> |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.         |                   |                   |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                   |                   |

## NOTER

|   | Investeringsje-<br>ndomme |
|---|---------------------------|
| <b>1 Materielle anlægsaktiver</b>           |                           |
| Kostpris, primo .....                       | 26.765.356                |
| Kostpris 30. juni 2023 .....                | 26.765.356                |
| Opskrivninger, primo.....                   | 760.644                   |
| Årets opskrivninger .....                   | 1.021.000                 |
| Opskrivninger 30. juni 2023 .....           | 1.781.644                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>28.547.000</b>         |

Dagsværdi 30. juni 2023, lejemål 28.547.000 kr.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, lejemål 1.021.000 kr.

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom i Frederikshavn og 1 udlejningsejendom i Aarhus. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets ejendom i Frederikshavn udgør 7,65%.

Afkastkravet for selskabets ejendom i Aarhus udgør 6,00%.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld efter<br>5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld .....                     | 11.836.462          | 11.295.170           | 463.687              | 8.434.520              |
|  | <b>11.836.462</b>   | <b>11.295.170</b>    | <b>463.687</b>       | <b>8.434.520</b>       |

NOTER

2023

2022

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 11.338.050, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 28.547.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 5.588.000, der giver pant i oventstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Karl Henrik Frederiksen

Direktør

Serienummer: 470f5de4-a1ec-4489-8497-518acdf4e831

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-12-14 06:56:30 UTC



## Lars Olsen

Registreret revisor

Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-12-14 13:33:48 UTC



## Karl Henrik Frederiksen

Dirigent

Serienummer: 470f5de4-a1ec-4489-8497-518acdf4e831

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-12-14 15:52:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: BV0X2-MSY1F-KY4OZ-8X1DF-ETBA3-1Q58M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**