

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

CVR-nummer: 32 65 27 94

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 - 30. juni 2024*

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. november 2024

Karl Henrik Frederiksen

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 8. november 2024

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 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 8. november 2024

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

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2023/24 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Toft-Frederiksen Ejendomme ApS for 2023/24 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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

Investerings ejendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.092.000	1.992.000
Andre driftsindtægter.....	566.565	0
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-124.547	-150.904
Andre eksterne omkostninger	-153.000	-46.800
BRUTTORESULTAT	2.381.018	1.794.296
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.381.018	1.794.296
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	363.658	1.021.000
DRIFTSRESULTAT	2.744.676	2.815.296
Andre finansielle indtægter	310	0
Andre finansielle omkostninger.....	-1.504.744	-1.011.887
RESULTAT FØR SKAT	1.240.242	1.803.409
Skat af årets resultat.....	-273.059	-399.398
ÅRETS RESULTAT	967.183	1.404.011
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	967.183	1.404.011
DISPONERET I ALT	967.183	1.404.011

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

	2024	2023
1 Investeringsejendomme	29.356.400	28.547.000
Materielle anlægsaktiver	29.356.400	28.547.000
ANLÆGSAKTIVER	29.356.400	28.547.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	423.780	410.206
Udskudt skatteaktiv	164.801	437.860
Tilgodehavender	588.581	848.066
OMSÆTNINGSAKTIVER	588.581	848.066
AKTIVER	29.944.981	29.395.066

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	5.029.518	4.062.335
EGENKAPITAL.....	5.154.518	4.187.335
Prioritetsgæld.....	11.757.371	10.831.483
2 Langfristede gældsforpligtelser	11.757.371	10.831.483
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	544.485	463.687
Kreditinstitutter.....	1.832.210	3.818.876
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	10.000
3 Gæld til kapitalinteresser	5.420.458	5.029.136
4 Anden gæld.....	5.215.939	5.054.549
Kortfristede gældsforpligtelser	13.033.092	14.376.248
GÆLDSFORPLIGTELSE	24.790.463	25.207.731
PASSIVER	29.944.981	29.395.066
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investeringsje- ndomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	26.765.356
Tilgang i årets løb	445.742
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2024	27.211.098
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.781.644
Årets opskrivninger	363.658
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2024.....	2.145.302
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.356.400</u>

Dagsværdi 30. juni 2024, lejemål 29.356.400 kr.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, lejemål 363.658 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 7,50%.

Afkastkravet for selskabets ejendom i Aarhus udgør 5,75%.

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 primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	11.295.170	12.301.856	544.485	9.182.979
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>11.295.170</u>	<u>12.301.856</u>	<u>544.485</u>	<u>9.182.979</u>

NOTER

	2024	2023
3 Gæld til kapitalinteresser		
Gæld til KHF Holding ApS	5.420.458	5.029.136
	<hr/>	<hr/>
Gæld til kapitalinteresser i alt	5.420.458	5.029.136
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Heraf forfalder kr. 5.420.458 efter 12 måneder.		
4 Anden gæld		
Moms og afgifter	259.000	241.645
Skattekontoen	248	71
Forudbetalt husleje	0	100.000
Andre skyldige omkostninger.....	0	3.753
Mellemregning Drinx ApS	3.761.337	1.971.711
Mellemregning KHF Ejendomme ApS	0	1.500.310
Mellemregning Maigaard Ejendomme ApS.....	715.354	757.059
Deposita	480.000	480.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	5.215.939	5.054.549
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Heraf forfalder kr. 4.476.691 efter 12 måneder.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 12.410.195 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 29.356.400.

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

2024-11-12 08:15:41 UTC



Lars Olsen

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-11-12 08:41:08 UTC



Karl Henrik Frederiksen

Dirigent

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

IP: 193.104.xxx.xxx

2024-11-12 08:55:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: TD0UY-BEYZ8-KH2WK-CAB60-WQ081-NOW70

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**