



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TOFTEGÅRD INVEST APS**  
**TOFTEGÅRDSVEJ 18, 9900 FREDERIKSHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. april 2017

---

Nikolaj Bøgh Nedermark

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Toftegård Invest ApS Toftegårdsvej 18 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 34 04 56 23 Stiftet: 4. november 2011 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nikolaj Bøgh Nedermark Robert René Henriksen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Parallelvej 9 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Toftegård Invest 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 17. april 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Nikolaj Bøgh Nedermark

\_\_\_\_\_  
Robert René Henriksen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Toftegård Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Toftegård Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 17. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme og driftsmateriel, samt anden aktivitet i forbindelse hermed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>267.359</b>	<b>327.229</b>
Af- og nedskrivninger.....		-157.568	-170.864
Andre driftsomkostninger.....		-7.900	-211.770
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>101.891</b>	<b>-55.405</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	52.695	14.643
Andre finansielle omkostninger.....	2	-26.699	-69
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>127.887</b>	<b>-40.831</b>
Skat af årets resultat.....	3	-34.365	116.063
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>93.522</b>	<b>75.232</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.650.000	1.574.664
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.556.478	-1.499.432
<b>I ALT</b> .....		<b>93.522</b>	<b>75.232</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		1.678.000	1.705.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		216.804	228.933
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>1.894.804</b>	<b>1.933.933</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.894.804</b>	<b>1.933.933</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.835.309	592.378
Andre tilgodehavender.....		60.551	972.650
Tilgodehavende selskabsskat.....		808	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.097	4.219
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.898.765</b>	<b>1.569.247</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		5.000	51.382
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>5.000</b>	<b>51.382</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>347.024</b>	<b>100.189</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.250.789</b>	<b>1.720.818</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.145.593</b>	<b>3.654.751</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		93.080	1.649.558
Forslag til udbytte.....		1.650.000	1.574.664
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.943.080</b>	<b>3.424.222</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		144.825	129.700
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>144.825</b>	<b>129.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.573.874	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.573.874</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	85.478	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		280.844	0
Selskabsskat.....		0	21.550
Anden gæld.....		117.492	79.279
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>483.814</b>	<b>100.829</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.057.688</b>	<b>100.829</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.145.593</b>	<b>3.654.751</b>
 Eventualposter mv.	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	52.695	9.155		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	5.488		
	<b>52.695</b>	<b>14.643</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	5.844	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	20.855	69		
	<b>26.699</b>	<b>69</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	19.240	21.550		
Regulering af udskudt skat.....	15.125	-137.613		
	<b>34.365</b>	<b>-116.063</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016.....	1.850.000	859.939		
Tilgang.....	0	108.800		
Afgang.....	0	-69.750		
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>1.850.000</b>	<b>898.989</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	145.000	631.006		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-53.850		
Årets afskrivninger .....	27.000	105.029		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>172.000</b>	<b>682.185</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>1.678.000</b>	<b>216.804</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	200.000	1.649.558	1.574.664	3.424.222
Betalt udbytte.....			-1.574.664	-1.574.664
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.556.478	1.650.000	93.522
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>200.000</b>	<b>93.080</b>	<b>1.650.000</b>	<b>1.943.080</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	1.659.352	85.478	1.232.000	
	<b>0</b>	<b>1.659.352</b>	<b>85.478</b>	<b>1.232.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har indgået leasingaftaler med en årlig forpligtelse på 26 tkr. Forpligtelsen kan pr. 31. december 2016 opgøres til 73 tkr.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nedermark og Henriksen ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.659 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.678 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Toftegård Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.