

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Nordstensvej 11
3400 Hillerød
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Toftens Ejendomme ApS

Brøndbytoften 12

2605 Brøndby

Årsrapport for perioden

1. maj 2015 - 30. april 2016

3. regnskabsår

CVR-nr. 35 64 97 94

Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 7. september 2016

Per Henrik Roland Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse fra 1. maj 2015 til 30. april 2016	7
Balance pr. 30. april 2016	8 - 9
Noter til årsregnskab	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Toftens Ejendomme ApS Brøndbytoften 12 2605 Brøndby CVR-nr. : 35 64 97 94 Stiftet : 28. oktober 2013 Regnskabsår : 1. maj - 30. april
Selskabets ejerforhold	P. Roland Holding ApS, 100% ejerandel.
Direktion	Per Henrik Roland Jensen
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 7. september 2016 på selskabets adresse Brøndbytoften 12 2605 Brøndby

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 inklusive ledelsesberetningen for Toftens Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter min opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for regnskabsåret 2015/16 for opfyldt.

Fravalg af revision

Ledelsen har fravalgt revision for regnskabsåret 2016/17, under forudsætning af at betingelserne for fravalg vil være opfyldt efter afslutningen af regnskabsåret 2016/17.

Forudsætningerne for at bevare muligheden for fravalg af revisionspligt er, at selskabet i to på hinanden følgende regnskabsår ikke har overskredet to af tre nedenstående størrelsesgrænser :

- Balancesum må maksimalt udgøre DKK 4 mio.
- Omsætning må maksimalt udgøre DKK 8 mio.
- Antal ansatte må maksimalt udgøre 12

Fravalg af revision skal formelt ske på selskabets ordinære generalforsamling i året forud for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 7. september 2016

Toftens Ejendomme ApS

Per Henrik Roland Jensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Toftens Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toftens Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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.

Hillerød, den 7. september 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør DKK 121.827. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 7.178.126 og en egenkapital på DKK 908.176.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 786.349 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 908.176 ved regnskabsårets slutning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat på DKK 121.827 fremgår af resultatopgørelsen.

Herefter vil egenkapitalen andrage DKK 908.176.

Nøgletal

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	466.026	362.644	34.676
Finansielle poster	-278.847	-267.273	-37.950
Resultat før skat	156.179	64.371	-16.789
Samlede aktiver	7.178.126	7.109.413	6.740.186
Egenkapital efter udlodning	908.176	786.349	717.565
Ejendomsafkast før renter	7,2%	5,5%	1,1%

Den forventede udvikling

Resultatet for det kommende regnskabsår forventes at blive positivt på et tilfredsstillende niveau.

Resultatopgørelse fra 1. maj 2015 til 30. april 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Bruttofortjeneste		466.026	362.644
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-31.000</u>	<u>-31.000</u>
Resultat før finansielle poster		435.026	331.644
Andre finansielle omkostninger		<u>-278.847</u>	<u>-267.273</u>
Ordinært resultat før selskabsskat		156.179	64.371
Selskabsskat	2	<u>-34.352</u>	<u>4.413</u>
Årets regnskabsmæssige resultat		<u><u>121.827</u></u>	<u><u>68.784</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overførsel af resultat til egenkapital		<u>121.827</u>	<u>68.784</u>
Årets regnskabsmæssige resultat		<u><u>121.827</u></u>	<u><u>68.784</u></u>

Balance pr. 30. april 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
ANLÆGSAKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>6.941.386</u>	<u>6.972.386</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	1	<u>6.941.386</u>	<u>6.972.386</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>6.941.386</u>	<u>6.972.386</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		122.348	13.113
Andre tilgodehavender		16.792	36.512
Periodeafgrænsningsposter		<u>61.235</u>	<u>47.491</u>
Tilgodehavender i alt		<u>200.375</u>	<u>97.116</u>
Likvide beholdninger		<u>36.365</u>	<u>39.911</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>236.740</u>	<u>137.027</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>7.178.126</u></u>	<u><u>7.109.413</u></u>

Balance pr. 30. april 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		<u>828.176</u>	<u>706.349</u>
EGENKAPITAL I ALT	3	<u>908.176</u>	<u>786.349</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelser til udskudt skat	2	<u>332.900</u>	<u>287.900</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>332.900</u>	<u>287.900</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til realkreditinstitutter		3.437.156	3.472.678
Anden gæld		<u>229.720</u>	<u>209.851</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	<u>3.666.876</u>	<u>3.682.529</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		1.411.884	1.475.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.345	58.552
Gæld til tilknyttede virksomheder		638.445	605.942
Anden gæld		33.500	34.500
Kortfristet andel af langfristet gæld	4	<u>132.000</u>	<u>178.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.270.174</u>	<u>2.352.635</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>5.937.050</u>	<u>6.035.164</u>
PASSIVER I ALT		<u>7.178.126</u>	<u>7.109.413</u>
Ejerforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	7		

Noter til årsregnskab

Note 1

Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum	
Kostpris pr. 01.05.2015	7.899.848
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris pr. 30.04.2016	<u>7.899.848</u>
Afskrivninger	
Saldo pr. 01.05.2015	-927.462
Årets afskrivninger	-31.000
Fragået ved salg	<u>0</u>
Saldo pr. 30.04.2016	<u>-958.462</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2016	<u><u>6.941.386</u></u>

Note 2

Selskabsskat

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Fordeling af selskabsskat ved sambeskatning	0	0
Koncernintern afregning af skatteværdi af overførte underskud	-10.648	-13.113
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>45.000</u>	<u>8.700</u>
Selskabsskat af årets resultat i alt	<u><u>34.352</u></u>	<u><u>-4.413</u></u>

Note 3

Egenkapital

	<u>Egenkapital</u>	<u>Udloddet</u>	<u>Forslag til</u>	<u>Egenkapital</u>
	01.05.2015	udbytte	resultatdisp.	30.04.2016
Selskabskapital	80.000	0	0	80.000
Overført overskud eller underskud	<u>706.349</u>	<u>0</u>	<u>121.827</u>	<u>828.176</u>
Egenkapital i alt	<u>786.349</u>	<u>0</u>	<u>121.827</u>	<u>908.176</u>

	Langfristet andel af gæld 01.05.2015	Langfristet andel af gæld 30.04.2016	Kortfristet andel af gæld 30.04.2016	Restgæld efter 5 år
Note 4				
Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.472.678	3.437.156	132.000	2.777.156
Anden gæld	209.851	229.720	0	229.720
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.682.529	3.666.876	132.000	3.006.876

Note 5

Ejerforhold

Følgende kapitalejere råder over mindst 5% af stemmerne i selskabet.

Kapitalejer

P. Roland Holding ApS, Byvej 38, 2650 Hvidovre.

Stemmeandel

100%

Ejerandel

100%

Note 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til kreditinstitutter og anden gæld på DKK 5.211 er der afgivet pant på t.DKK 6.430 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.941.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Note 7

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet indgår i koncernforhold. Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Toftens Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at udarbejde pengestrømsopgørelse efter reglerne for regnskabsklasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer:

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, småanskaffelser, tab på debitorer m.v., hvor småanskaffelser defineres som materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris på under DKK 12.900 eller med en levetid på under 3 år.

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjeneste er et sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, øvrige købsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse og fradrag under acontoskatteordningen. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Periodisering:

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Selskabsskat af årets resultat:

Selskabsskat af årets resultat sammensætter sig af den aktuelle skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, dog således at der i resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat, mens der direkte på egenkapitalen indregnes den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Betalbar skat på 22% beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat, såsom eksempelvis skattemæssige henlæggelser samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver m.v.

Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller dagsværdi såfremt denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 ejendomme tillægges endvidere forbedringer, der er karakteriseret ved at tilføre ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet.

For ejendomme ansættes den forventede restværdi efter afsluttet brugstid til 75% af kostpris.

Grunde	afskrives ikke
Bygninger	50 år

Efter udløbet af ovenstående afskrivningsperiode fortsættes afskrivningsforløbet, indtil forventet restværdi er afskrevet til nul.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret, jævnfør beskrivelse heraf under andre eksterne omkostninger.

Ved salg eller udrangering af materielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester under andre driftsindtægter og realiserede tab under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender, indregnet under omsætningsaktiver, måles sædvanligvis til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorernes soliditet, og til imødegåelse af forventede tab foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor dette skønnes påkrævet.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger indeholder kontant beholdning og bankindestående.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser under kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris. For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer det normalt til den nominelle værdi.

Udskudt skat / udskudt skatteaktiv:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, som eksempelvis ejerbeviser, 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 værdien 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. I indværende år anvendes en skattesats på 22%.

Nøgletal

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

Bruttofortjeneste	=	Omsætning - Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer - Andre eksterne omkostninger
Finansielle poster	=	Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger
Ejendomsafkast før renter	=	(Lejeindtægter - Direkte omkostninger) x 100 / Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger

Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdiRentabilitet og Indtjeningsevne

Ejendomsafkast før renter	Ejendomsafkast før renter udtrykker, hvor stort det direkte afkast fra ejendomsinvestering udgør. Merafkast i forhold til gældsrente udtrykker fortjeneste ved ejendomsinvestering. Ejendomsafkast før renter skal være så højt som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.”

Per Henrik Roland Jensen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-690520111857

IP: 2.107.189.175

07-09-2016 kl. 13:29:08 UTC

NEM ID 

Bo Lysen

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 87.60.113.99

09-09-2016 kl. 20:09:22 UTC

NEM ID 

Per Henrik Roland Jensen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-690520111857

IP: 2.107.189.175

12-09-2016 kl. 06:53:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VHXM-WBEPZ-Z7OEN-GSP5Q-TA5NP-FM3EQ

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 tidsstemplet 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/validate>