

*Toldbodgade 20 ApS
Toldbodgade 20
DK 6960 Hvide Sande*

CVR-nummer: 36737972

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2016 - 30. september 2017*

(2. regnskabsår)

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. december 2017

Mads Peder Borggaard Jørgensen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Toldbodgade 20 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 6. december 2017

Toldbodgade 20 ApS

Direktion

Mads Peder Borggaard Jørgensen

Merrild Borggaard Jørgensen

Til den daglige ledelse i Toldbodgade 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toldbodgade 20 ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Hvide Sande, den 6. december 2017

Revisionsfirmaet Jesper Clausen

CVR-nummer 25 88 60 70

Jesper Clausen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Toldbodgade 20 ApS
Toldbodgade 20
6960 Hvide Sande

Telefon: 31 10 37 17
E-mail: mads@ejvinds.dk

CVR-nr.: 36 73 79 72
Stiftet: 6. maj 2015
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Mads Peder Borggaard Jørgensen
Merrild Borggaard Jørgensen

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Revisor

Revisionsfirmaet
Jesper Clausen
Nørregade 78
6960 Hvide Sande

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
6. december 2017.
på selskabets adresse.

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold der kunne give anledning til usikkerhed ved indregning eller måling.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet påregner at fortsætte sine nuværende aktiviteter med et forbedret driftsresultat. Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

GENERELT

Årsregnskabet for Toldbodgade 20 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 tilbageførsler 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	33 år	3.000.000 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	639.327	1.033.326
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-194.293	-194.293
DRIFTSRESULTAT	445.034	839.033
Andre finansielle indtægter	0	6
Andre finansielle omkostninger	-427.961	-582.062
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	17.073	256.977
Ekstraordinære poster.....	1.834	866
RESULTAT FØR SKAT	18.907	257.843
1 Skat af årets resultat	-31.000	-30.052
ÅRETS RESULTAT (- = UNDERSKUD)	-12.093	227.791
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-12.093	227.791
DISPONERET I ALT	-12.093	227.791

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
2 Grunde og bygninger.....	9.978.901	9.288.402
Materielle anlægsaktiver	9.978.901	9.288.402
ANLÆGSAKTIVER	9.978.901	9.288.402
Andre tilgodehavender	32.844	89.393
Periodeafgrænsningsposter.....	16.971	16.743
Tilgodehavender	49.815	106.136
Likvide beholdninger	80.000	52.342
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	129.815	158.478
AKTIVER	10.108.716	9.446.880

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat	215.698	227.791
3 EGENKAPITAL	265.698	277.791
Hensættelse til udskudt skat	31.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	31.000	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	756.250	831.250
Prioritetsgæld	3.612.307	3.779.473
Kreditinstitutter	4.397.247	4.056.630
Deposita.....	18.900	0
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	8.784.704	8.667.353
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	394.000	387.000
Kreditinstitutter	186.875	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.375	21.940
Selskabsskat	31.073	0
Anden gæld	395.991	92.796
Kortfristede gældsforpligtelser	1.027.314	501.736
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.812.018	9.169.089
PASSIVER	10.108.716	9.446.880

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2016/17		2015/16
1 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat.....	0		30.052
Regulering af udskudt skat.....	31.000		0
	<u>31.000</u>		<u>30.052</u>
Skat af årets resultat i alt.....	<u>31.000</u>		<u>30.052</u>
			Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....			9.482.695
Tilgang i årets løb.....			884.792
			<u>10.367.487</u>
Kostpris 30. september 2017			
Af-/nedskrivninger, primo.....			-194.293
Årets af-/nedskrivninger.....			-194.293
			<u>-388.586</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2017			
Materielle anlægsaktiver i alt.....			<u>9.978.901</u>
		Forslag til resultatdisponering	
3 Egenkapital	Primo		Ultimo
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat	227.791	-12.093	215.698
	<u>277.791</u>	<u>-12.093</u>	<u>265.698</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Konvertible gældsbreve.....	906.250	831.250	75.000	456.250
Prioritetsgæld	3.941.473	3.779.307	167.000	2.900.000
Kreditinstitutter	4.206.631	4.549.247	152.000	3.250.000
Deposita.....	0	18.900	0	0
	<u>9.054.354</u>	<u>9.178.704</u>	<u>394.000</u>	<u>6.606.250</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Virksomheden har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst i selskabets ejendomme

1. pant: Realkreditpantebrev kr. 4.140.000

2. pant: Ejerpantebrev kr. 5.000.000

Ejendommene indgår med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 9.979