
Toft Ejendomme, Ikast ApS

Grøddevej 29, 7430 Ikast

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 39 25 25 54

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/6 2022

Palle Toft
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Toft Ejendomme, Ikast ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 8. juni 2022

Direktion

Palle Toft
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Toft Ejendomme, Ikast ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toft Ejendomme, Ikast ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Herning, den 8. juni 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

Selskabsoplysninger

Selskabet	Toft Ejendomme, Ikast ApS Grøddevej 29 7430 Ikast CVR-nr: 39 25 25 54 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. januar 2018 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Ikast-Brande
Direktion	Palle Toft
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		347.795	283.281
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-175.846	-91.431
Resultat før finansielle poster		171.949	191.850
Finansielle indtægter	2	0	48.164
Finansielle omkostninger	3	-151.301	-153.424
Resultat før skat		20.648	86.590
Skat af årets resultat	4	-5.148	-19.312
Årets resultat		15.500	67.278

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	15.500	67.278
	15.500	67.278

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		11.538.148	6.146.339
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		43.858	24.333
Materielle anlægsaktiver	5	11.582.006	6.170.672
Anlægsaktiver		11.582.006	6.170.672
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		418.020	0
Andre tilgodehavender		91.255	651.786
Periodeafgrænsningsposter		64.440	0
Tilgodehavender		573.716	651.786
Omsætningsaktiver		573.716	651.786
Aktiver		12.155.722	6.822.458

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Reserve for opskrivninger		1.249.941	696.540
Overført resultat		1.409.696	1.337.357
Egenkapital		2.759.637	2.133.897
Hensættelse til udskudt skat		329.000	165.895
Hensatte forpligtelser		329.000	165.895
Gæld til realkreditinstitutter		4.033.762	4.139.245
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.033.762	4.139.245
Gæld til realkreditinstitutter	6	107.500	108.720
Kreditinstitutter		3.027.988	136.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.351	19.079
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.436.054	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		412	4.929
Selskabsskat		0	17.682
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		14.162	0
Deposita		307.266	96.200
Anden gæld		60.590	43
Kortfristede gældsforpligtelser		5.033.323	383.421
Gældsforpligtelser		9.067.085	4.522.666
Passiver		12.155.722	6.822.458
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	696.540	1.337.357	2.133.897
Årets opskrivning	0	610.240	0	610.240
Årets af- og nedskrivning	0	-56.839	56.839	0
Årets resultat	0	0	15.500	15.500
Egenkapital 31. december	100.000	1.249.941	1.409.696	2.759.637

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive boligudlejning.

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

<u>0</u>	<u>48.164</u>
<u>0</u>	<u>48.164</u>

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

<u>151.301</u>	<u>153.424</u>
<u>151.301</u>	<u>153.424</u>

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

14.162	33.682
<u>-9.014</u>	<u>-14.370</u>
<u>5.148</u>	<u>19.312</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	5.416.603	27.500
Tilgang i årets løb	4.772.702	43.785
Afgang i årets løb	0	-14.000
Kostpris 31. december	<u>10.189.305</u>	<u>57.285</u>
Opskrivninger 1. januar	893.000	0
Årets opskrivninger	782.359	0
Opskrivninger 31. december	<u>1.675.359</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	163.264	3.166
Årets afskrivninger	163.252	10.727
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	1.867
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-2.333
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>326.516</u>	<u>13.427</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.538.148</u>	<u>43.858</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.603.172	3.714.365
Mellem 1 og 5 år	430.590	424.880
Langfristet del	4.033.762	4.139.245
Inden for 1 år	107.500	108.720
	<u>4.141.262</u>	<u>4.247.965</u>

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.538.148	6.146.339
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.450, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	11.538.148	6.146.339

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 3 x Toft Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toft Ejendomme, Ikast ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med 3 x Toft Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på ejendomme

Dagsværdien af grunde og bygninger er pr. 31. december 2021 ikke vurderet af uafhængige valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Askrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 50 år.

For enkelte ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende grunde og bygninger ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til kostpris. Disse ejendomme er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.