

ToftAndersen Ejendomme ApS

**Frederikshaldsgade 1B
8200 Aarhus N**

CVR-nr. 39 40 62 33

**Årsrapport for 2018/19
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. oktober 2019

Jonas Toft Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for ToftAndersen 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. oktober 2019

Direktion

Jonas Toft Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i ToftAndersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ToftAndersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Randers, den 10. oktober 2019

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Niels Jørgen Skjødt
registreret revisor
MNE-nr. mne1192

Selskabsoplysninger

Selskabet

ToftAndersen Ejendomme ApS
Frederikshaldsgade 1B
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 39 40 62 33

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 13. marts 2018

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Jonas Toft Andersen

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og sælge ejendomme med henblik på udlejning og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 13.750, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 59.811.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ToftAndersen Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes ved forfald og periodiseres frem til statusdagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen. Evt. opskrivninger bindes ikke på egenkapitalen, men tilgår selskabets frie reserver.

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

Ejerlejligheden er beliggende centralt i Århus og udlejes til privatbeboelse. Ejendommens dagsværdi beregnes på baggrund af anerkendt afkastbaseret model - normalindtjeningsmodellen. Beregning foretages på baggrund af den forventede normaliseret nettohusleje samt markedets forventninger til afkastet af investeringen. Da der kun er 1 lejemål forventes der ikke tomgangsleje og som følge af ejendommens centrale placering i Århus er beregningen af dagsværdien baseret på et forventet afkastkrav på 2,75%.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		55.793	-5.050
Værdireguleringer af investeringsaktiver		13.951	0
Resultat før finansielle poster		69.744	-5.050
Finansielle omkostninger	1	-52.116	0
Resultat før skat		17.628	-5.050
Skat af årets resultat		-3.878	1.111
Årets resultat		13.750	-3.939
Overført resultat		13.750	-3.939
		13.750	-3.939

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>2.538.111</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.538.111</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.538.111</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>1.111</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.111</u>
Likvide beholdninger		<u>25.686</u>	<u>49.950</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>25.686</u>	<u>51.061</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.563.797</u></u>	<u><u>51.061</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		9.811	-3.939
Egenkapital	2	59.811	46.061
Hensættelse til udskudt skat		3.069	0
Hensatte forpligtelser i alt		3.069	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.492.696	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.492.696	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.200	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		939.852	0
Selskabsskat		809	0
Anden gæld		65.360	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.008.221	5.000
Gældsforpligtelser i alt		2.500.917	5.000
Passiver i alt		2.563.797	51.061
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	34.748	0
Andre finansielle omkostninger	17.368	0
	52.116	0

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	-3.939	46.061
Årets resultat	0	13.750	13.750
Egenkapital 30. juni 2019	50.000	9.811	59.811

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.494.896	2.200	1.483.896
	0	1.494.896	2.200	1.483.896

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.494.896, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør DKK 2.538.111.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jonas Toft Andersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-663415527073
Tidspunkt for underskrift: 11-10-2019 kl.: 22:36:00
Underskrevet med NemID

Niels Jørgen Skjødt

Som Revisor NEM ID
RID: 65892496
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2019 kl.: 16:42:32
Underskrevet med NemID

Jonas Toft Andersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-663415527073
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2019 kl.: 18:47:06
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 780ebb84ZsUU27710593

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.