

ToftAndersen Ejendomme ApS

Hvidbjergvej 24
8380 Trige

CVR-nr. 39 40 62 33

Årsrapport for 2022/23

(6. regnskabsår)

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00

www.grantthornton.dk

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. december 2023

Jonas Toft Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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.

Trige, den 11. december 2023

Direktion

Jonas Toft Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i ToftAndersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for ToftAndersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 11. december 2023

Grant Thornton,
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Niels Jørgen Skjødt Møller
registreret revisor
MNE-nr. mne1192

Selskabsoplysninger

Selskabet	ToftAndersen Ejendomme ApS Hvidbjergvej 24 8380 Trige
	CVR-nr.: 39 40 62 33
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
	Stiftet: 13. marts 2018
	Regnskabsår: 6. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
Direktion	Jonas Toft Andersen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Rosengade 18 - 20 8000 Aarhus

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 2022/23 udviser et underskud på kr. 65.408, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 252.535.

Ledelsen anser årets resultat som værende ikke tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ToftAndersen Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

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 driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Investeringsejendomme består af 1 ejerlejlighed, beliggende i Århus Centrum og 1 ejendom, beliggende i Trige. Ejerlejligheden udlejes til privatbeboelse. Ejendommen i Trige er erhvervet i januar 2022 og efterfølgende revet ned til grunden, med henblik på opførsel af rækkehuse.

Ejendommenes 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.

I ejerlejligheden er der kun 1 lejemål og der forventes ikke tomgangsleje, og som følge af ejerlejlighedens centrale placering i Aarhus er beregningen af dagsværdien baseret på et forventet afkastkrav på 3,24%. Ejendommen i Trige er optaget til kostpris, som anses at være dagsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		39.234	272.646
Finansielle omkostninger	1	<u>-122.576</u>	<u>-99.201</u>
Resultat før skat		-83.342	173.445
Skat af årets resultat		<u>17.934</u>	<u>-35.958</u>
Årets resultat		<u>-65.408</u>	<u>137.487</u>
Overført resultat		<u>-65.408</u>	<u>137.487</u>
		<u>-65.408</u>	<u>137.487</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		4.366.738	4.357.753
Materielle anlægsaktiver		4.366.738	4.357.753
Anlægsaktiver i alt		4.366.738	4.357.753
Udskudt skatteaktiv		14.865	0
Periodeafgrænsningsposter		5.892	0
Tilgodehavender		20.757	0
Likvide beholdninger		3.145.071	189.064
Omsætningsaktiver i alt		3.165.828	189.064
Aktiver i alt		7.532.566	4.546.817

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		202.535	267.943
Egenkapital		<u>252.535</u>	<u>317.943</u>
Hensættelse til udskudt skat		0	3.069
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>3.069</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.485.378	1.484.907
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>1.485.378</u>	<u>1.484.907</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	0	702
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.729.294	2.638.878
Selskabsskat		0	35.958
Anden gæld		65.359	65.360
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.794.653</u>	<u>2.740.898</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.280.031</u>	<u>4.225.805</u>
Passiver i alt		<u>7.532.566</u>	<u>4.546.817</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Antal ansatte	5		

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	90.416	78.074
Andre finansielle omkostninger	<u>32.160</u>	<u>21.127</u>
	<u>122.576</u>	<u>99.201</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli 2022	<u>Gæld</u> 30. juni 2023	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.485.609</u>	<u>1.485.378</u>	<u>0</u>	<u>1.409.937</u>
	<u>1.485.609</u>	<u>1.485.378</u>	<u>0</u>	<u>1.409.937</u>

3 Eventualforpligtelser

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.

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.485.377, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 2.538.111.

Herudover er der tinglyst et ejerpantebrev i selskabets faste ejendom på kr. 1.000.000 til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 1.828.628.

Til sikkerhed for betalingsgaranti på kr. 3.800.000, er der deponeret kr. 3.000.000 under likvide beholdning.

5 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
kr.	kr.
<u>0</u>	<u>0</u>

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Toft Andersen

Direktør

ID: 7da11892-83d4-428e-833b-3d9be539ff1b

Tidspunkt for underskrift: 11-12-2023 kl.: 20:05:30

Underskrevet med MitID



Niels Jørgen Skjødt Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Jørgen Skjødt Møller

Revisor

ID: 1094d799-c570-4254-8328-375faff8e984

Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 07:08:54

Underskrevet med MitID



Jonas Toft Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Toft Andersen

Dirigent

ID: 7da11892-83d4-428e-833b-3d9be539ff1b

Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 10:41:49

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: af6966xUYTK251365699

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.