

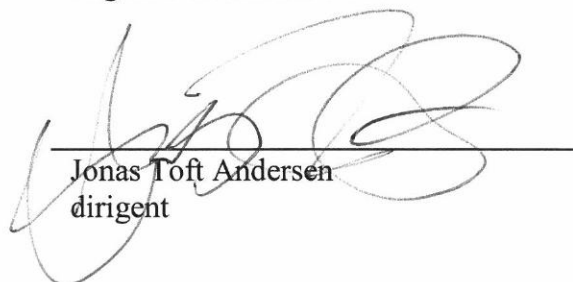
ToftAndersen Ejendomme ApS

Frederikshaldsgade 1B
8200 Aarhus N

CVR-nr. 39 40 62 33

Årsrapport for 2019/20
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. oktober 2020



Jonas Toft Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 5. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 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 5. oktober 2020

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25.63.58.68

Niels Jørgen Skjødt
registreret revisor
MNE-nr. mæ1192

Selskabsoplysninger

Selskabet

ToftAndersen Ejendomme ApS
Frederikshaldsgade 1B
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 39 40 62 33

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Stiftet: 13. marts 2018

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Jonas Toft Andersen

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Haraldsvej 60
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 2019/20 udviser et overskud på kr. 25.115, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 84.926.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Det er ledelsens vurdering, at selskabets resultat og finansielle stilling for det kommende regnskabsår ikke påvirkes af covid-19 udbruddet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ToftAndersen Ejendomme ApS for 2019/20 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 2019/20 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 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 posterings 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.

Investeringsejendomme består af 1 ejerlejlighed og 1 ejendom, der begge er beliggende i Århus. Ejerlejligheden udlejes til privatbeboelse. Ejendommen er erhvervet ultimo regnskabsåret og forventes udlejet til beboelse. 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 lejemaal og der forventes ikke tomgangsleje, og som følge af ejerlejlighedens centrale placering i Aarhus er beregningen af dagsværdien baseret på et forventet afkastkrav på 3,2%. Ejendommen der er erhvervet ultimo regnskabsåret er optaget til kostpris, som anses at være dagsværdien.

Likvider

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 gældsmetode 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.

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

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		72.877	55.793
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>13.951</u>
Resultat før finansielle poster		72.877	69.744
Finansielle omkostninger	1	<u>-40.678</u>	<u>-52.116</u>
Resultat før skat		32.199	17.628
Skat af årets resultat		<u>-7.084</u>	<u>-3.878</u>
Årets resultat		<u>25.115</u>	<u>13.750</u>
Overført resultat		<u>25.115</u>	<u>13.750</u>
		<u>25.115</u>	<u>13.750</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>4.022.291</u>	<u>2.538.111</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.022.291</u>	<u>2.538.111</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.022.291</u>	<u>2.538.111</u>
Likvide beholdninger		<u>215.542</u>	<u>25.686</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>215.542</u>	<u>25.686</u>
Aktiver i alt		<u>4.237.833</u>	<u>2.563.797</u>

Balance 30. juni

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		34.926	9.811
Egenkapital	2	84.926	59.811
Hensættelse til udskudt skat		3.069	3.069
Hensatte forpligtelser i alt		3.069	3.069
Gæld til realkreditinstitutter		1.486.731	1.492.696
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.486.731	1.492.696
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	4.000	2.200
Banker		16.616	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.570.047	939.852
Selskabsskat		7.084	809
Anden gæld		65.360	65.360
Kortfristede gældsforpligtelser		2.663.107	1.008.221
Gældsforpligtelser i alt		4.149.838	2.500.917
Passiver i alt		4.237.833	2.563.797
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.196	34.748
Andre finansielle omkostninger	<u>10.482</u>	<u>17.368</u>
	<u>40.678</u>	<u>52.116</u>

2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	9.811	59.811
Årets resultat	<u>0</u>	<u>25.115</u>	<u>25.115</u>
Egenkapital 30. juni 2020	<u>50.000</u>	<u>34.926</u>	<u>84.926</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2019	30. juni 2020	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.494.896</u>	<u>1.490.731</u>	<u>4.000</u>	<u>1.470.000</u>
	<u>1.494.896</u>	<u>1.490.731</u>	<u>4.000</u>	<u>1.470.000</u>

Noter

4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.490.731, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør DKK 2.538.111.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til selskabets pengeinstitut for i alt DKK 1.000.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør DKK 1.484.180.