
Ejendomsaktieselskabet Toftemosen

Søndre Alle 7, 4281 Gørlev

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 58 52 88 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/6 2020

Klaus Sell
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsaktieselskabet Toftemoen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørlev, den 12. juni 2020

Direktion

Klaus Sell

Bestyrelse

Klaus Sell

Torben Steen Jensen

Poul Abkjær Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Toftemoen

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Toftemoen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 12. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

mne15270

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Toftemosen Søndre Alle 7 4281 Gørlev CVR-nr.: 58 52 88 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. august 1977 Regnskabsår: 43. regnskabsår Hjemstedskommune: Kalundborg
Bestyrelse	Klaus Sell Torben Steen Jensen Poul Abkjær Kristensen
Direktion	Klaus Sell
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Advokat	Klaus Sell Søndre Alle 7 4281 Gørlev
Pengeinstitut	Nordea Vænget 13 4400 Kalundborg

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af finansielle poster	38.589	8.860	7.077	6.519	10.473
Årets resultat	35.907	6.898	7.493	6.919	10.961
Balance					
Balancesum	74.481	53.456	49.664	43.091	35.245
Egenkapital	66.968	45.962	42.002	34.614	27.643
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-3,7%	-3,7%	1,1%	1,1%	1,3%
Soliditetsgrad	89,9%	86,0%	84,6%	80,3%	78,4%
Forrentning af egenkapital	63,6%	15,7%	19,6%	22,2%	49,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 35.906.865, heraf værdireguleringer på DKK -2.500.000, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 66.967.514.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet på grundlag af et gennemsnitligt afkast på 6,5%. Ændring i afkastkravet har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Der henvises til note 7 for en vurdering af følsomheden ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ledelse har forsøgt at vurdere effekten af Covid-19 på selskabets forventede resultat, men det er endnu for tidligt at udtale sig om, hvor store de negative konsekvenser bliver. Der henvises til begivenheder efter balancedagen i note 1.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-251.539	-9.504
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.500.000	-1.949.314
Bruttotab efter værdireguleringer		-2.751.539	-1.958.818
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-32.000	-32.000
Resultat før finansielle poster		-2.783.539	-1.990.818
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	-2.372.216	1.122.838
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	41.142.200	7.707.599
Finansielle indtægter	5	619.972	342.711
Finansielle omkostninger	6	-801.126	-312.727
Resultat før skat		35.805.291	6.869.603
Skat af årets resultat	7	101.574	28.387
Årets resultat		35.906.865	6.897.990

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	3.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	15.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.523.766	5.310.437
Overført resultat	32.430.631	-16.412.447
	35.906.865	6.897.990

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	9	10.493.459	11.929.749
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	96.000	128.000
Materielle anlægsaktiver		10.589.459	12.057.749
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	12.715.736	15.031.968
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	20.743.711	20.104.546
Tilgodehavender i associerede virksomheder	12	1.000.000	3.132.632
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	5.000	608.441
Andre tilgodehavender	12	2.760.000	0
Finansielle anlægsaktiver		37.224.447	38.877.587
Anlægsaktiver		47.813.906	50.935.336
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.303.035	1.135.868
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		990.855	795.375
Andre tilgodehavender		5.916.541	34.348
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	533.676
Periodeafgrænsningsposter		0	16.160
Tilgodehavender		19.210.431	2.521.052
Likvide beholdninger		7.456.382	0
Omsætningsaktiver		26.666.813	2.521.052
Aktiver		74.480.719	53.456.388

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		23.793.420	25.230.802
Overført resultat		37.674.094	5.231.566
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	15.000.000
Egenkapital		66.967.514	45.962.368
Hensættelse til udskudt skat	13	1.215.186	1.313.405
Hensatte forpligtelser		1.215.186	1.313.405
Gæld til realkreditinstitutter		5.135.688	5.411.543
Langfristede gældsforpligtelser	14	5.135.688	5.411.543
Gæld til realkreditinstitutter	14	275.853	269.805
Kreditinstitutter		0	3.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.131	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		557.793	274.885
Anden gæld		229.554	221.311
Kortfristede gældsforpligtelser		1.162.331	769.072
Gældsforpligtelser		6.298.019	6.180.615
Passiver		74.480.719	53.456.388
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	25.230.802	5.231.566	15.000.000	45.962.368
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	30.400	0	0	30.400
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	105.840	22.011	0	127.851
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-34.066	-6.759	0	-40.825
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-15.790	-3.355	0	-19.145
Årets resultat	0	-1.523.766	32.430.631	5.000.000	35.906.865
Egenkapital 31. december	500.000	23.793.420	37.674.094	5.000.000	66.967.514

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser det for sandsynligt, at årets resultat for 2020 vil være negativt påvirket af effekten af Covid-19. Selskabets kapitalandel i specielt associeret virksomhed kan være disponeret for negativ påvirkning som følge af Covid 19.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	32.000	32.000
	32.000	32.000
3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	148.417	1.122.838
Andel af underskud i dattervirksomheder	-2.520.633	0
	-2.372.216	1.122.838
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	8.417.921	7.707.599
Regulering til indre værdi primo	-786.065	0
Gevinst ved salg af kapitalandele	33.510.344	0
	41.142.200	7.707.599
5 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	23.837	28.182
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	35.612	138.243
Renteindtægter associerede virksomheder	198.795	122.632
Andre finansielle indtægter	361.728	53.654
	619.972	342.711

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
6 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	801.126	312.727
	801.126	312.727
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-533.676
Årets udskudte skat	-98.219	505.289
	-98.219	-28.387
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-101.574	-28.387
Skat af egenkapitalbevægelser	3.355	3.774
	-98.219	-28.387
8 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar		176.272
Kostpris 31. december		176.272
Opskrivninger 1. januar		0
Opskrivninger 31. december		0
Ned- og afskrivninger 1. januar		48.272
Årets afskrivninger		32.000
Ned- og afskrivninger 31. december		80.272
Regnskabsmæssig værdi 31. december		96.000
Afskrives over		5 år

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	15.537.030
Tilgang i årets løb	1.813.710
Afgang i årets løb	-750.000
Kostpris 31. december	<u>16.600.740</u>
Værdireguleringer 1. januar	-3.607.281
Årets værdireguleringer	-2.500.000
Værdireguleringer 31. december	<u>-6.107.281</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.493.459</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør i alt og sammensættes således;		
Tofteager 16	10.493.459	11.929.749
Møllevej 6	1.813.710	0
Røsnæsvej 121	1.279.749	1.279.749
Bøgevej	0	750.000
Møllestræde	500.000	500.000
Ole Lunds Gaard	1.000.000	1.000.000
	5.900.000	8.400.000

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5% - 7,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,5 %</u> DKK
Afkastprocent	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>
Dagsværdi	<u>11.100.000</u>	<u>10.500.000</u>	<u>9.900.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>600.000</u>	<u>0</u>	<u>-600.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	9.182.326	9.182.326
Kostpris 31. december	9.182.326	9.182.326
Værdireguleringer 1. januar	5.849.642	4.668.363
Årets resultat	-2.372.216	1.122.838
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	55.984	58.441
Værdireguleringer 31. december	3.533.410	5.849.642
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.715.736	15.031.968

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet					
Møllegården Kalundborg A/S	Kalundborg	2.300.000	100%	11.144.321	-2.520.633
Ejendomsselskabet					
Lindegade ApS	Kalundborg	2.100.000	100%	1.571.415	148.417

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	723.386	723.386
Tilgang i årets løb	10.000	0
Afgang i årets løb	-249.685	0
Kostpris 31. december	<u>483.701</u>	<u>723.386</u>
Værdireguleringer 1. januar	19.381.160	15.202.579
Årets afgang	-6.783.406	0
Årets resultat	8.417.921	7.707.599
Modtagne udbytter	0	-3.520.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	30.400	-9.018
Andre reguleringer	-786.065	0
Værdireguleringer 31. december	<u>20.260.010</u>	<u>19.381.160</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>20.743.711</u>	<u>20.104.546</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Scanmetals A/S	Slagelse	1.300.000	23%
Scangas ApS	Slagelse	66.000	15%
ScanEstate ApS	Kalundborg	40.000	25%

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar	0	608.441	0
Tilgang i årets løb	1.000.000	0	2.830.000
Afgang i årets løb	0	-603.441	-70.000
Kostpris 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>5.000</u>	<u>2.760.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>5.000</u>	<u>2.760.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
13 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.612.000	1.542.000
Låneomkostninger	-6.000	-7.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-390.814	-221.595
	1.215.186	1.313.405

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

14 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:

	2019	2018
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.968.511	4.270.154
Mellem 1 og 5 år	1.167.177	1.141.389
Langfristet del	5.135.688	5.411.543
Inden for 1 år	275.853	269.805
	5.411.541	5.681.348

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.179.749	10.679.749

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Årets skat af den sambeskattede indkomst udgør DKK 0.

For så vidt angår tilgodehavende hos Scanmetal A/S er der afgivet tilbagetrædelseserklæring for øvrig gæld.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Toftemosen for 2019 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.

Årsregnskab for 2019 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammen drag af bruttoresultat.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostnin-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve i depot.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter Udlån til associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$