AP STATSAUTORISEREDE REVISORER

Toge Ejendomme K/S

CVR-nr. 20 37 01 81

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2014.

Tonny Jervelund
Dirigent

København:
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Farum:
Hovedgaden 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus:
Olof Palmes Alle 25A,1
8200 Aarhus N
Tel +45 72 410 800
Fax +45 72 410 801

info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 34 88 49 35

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Toge Ejendomme K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 11. april 2014

Direktion

Gert Nielsen

Bestyrelse

Gert Nielsen	Tonny Jervelund	Mads Peter Lübeck

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i Toge Ejendomme K/S

Vi har revideret årsregnskabet for Toge Ejendomme K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. april 2014

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Henning Raaby Olsen
statsautoriseret revisor

Peter Vinstrup Henriksen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Toge Ejendomme K/S Sødalsparken 11 8220 Brabrand	
	CVR-nr.:	20 37 01 81
	Stiftet:	18. august 1997
	Hjemsted:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gert Nielsen Tonny Jervelund Mads Peter Lübeck	
Direktion	Gert Nielsen	
Revision	AP | Statsautoriserede Revisorer P/S Olof Palmes Allé 25A, 1 8200 Aarhus N	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toge Ejendomme K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes over den periode, som de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

I det InnoScan Ejendomme K/S ikke er noget selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2013	2012
	Bruttofortjeneste	**1.469.926**	**1.416.434**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-506.395	-505.305
	Driftsresultat	**963.531**	**911.129**
	Andre finansielle indtægter	23.664	25.938
2	Øvrige finansielle omkostninger	-468.578	-455.793
	Årets resultat	**518.617**	**481.274**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	518.617	481.274
	Disponeret i alt	**518.617**	**481.274**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2013	2012
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	10.654.010	11.020.259
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.654.010	11.020.259
	Anlægsaktiver i alt	**10.654.010**	**11.020.259**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	648.162
	Andre tilgodehavender	929.292	929.292
	Tilgodehavender i alt	929.292	1.577.454
	Likvide beholdninger	628.284	46
	Omsætningsaktiver i alt	**1.557.576**	**1.577.500**
	Aktiver i alt	**12.211.586**	**12.597.759**

Balance 31. december

Passiver

Note		2013	2012
	Egenkapital		
3	Virksomhedskapital	600.000	600.000
4	Overført resultat	804.564	-49.984
	Egenkapital i alt	**1.404.564**	**550.016**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.669.358	6.735.116
	Markedsværdi af renteswap	366.417	702.348
	Gæld til pengeinstitutter	1.350.000	1.575.000
	Deposita	691.000	691.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.076.775	9.703.464
	Kortfristet del af langfristet gæld	979.138	1.311.557
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	12.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	602.602	869.663
	Anden gæld	131.507	151.059
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.730.247	2.344.279
	Gældsforpligtelser i alt	**10.807.022**	**12.047.743**
	Passiver i alt	**12.211.586**	**12.597.759**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

		2013	2012
1.	**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**		
	Selskabets hovedaktivitet er at eje og besidde fast ejendom med henblik på udlejning.		
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre renteomkostninger	468.578	455.793
		468.578	**455.793**
3.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	600.000	600.000
		600.000	**600.000**
4.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	-49.984	-144.382
	Årets overførte overskud eller underskud	518.617	481.274
	Regulering af renteswap	335.931	-386.876
		804.564	**-49.984**

5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	**Restgæld efter 5 år**	**Gæld i alt 31/12 2013**	**Gæld i alt 31/12 2012**
Gæld til realkreditinstitutter	754.138	5.467.157	7.423.496	7.821.673
Markedsværdi af renteswap	0	366.417	366.417	702.348
Gæld til pengeinstitutter	225.000	450.000	1.575.000	1.800.000
	979.138	**6.283.574**	**9.364.913**	**10.324.021**

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med BRF/FIH Realkredit A/S er der udstedt pantebrev nom. kr. 8.206.000 i ejendommen Sødalsparken 11, 8220 Brabrand.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for mellemværende med FIH Erhvervsbank-Kbh A/S er der udstedt ejerpantebrev nom. kr. 2.250.000 og kr. 200.000 i ejendommen Sødalsparken 11, 8220 Brabrand.