BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Toft Ejendomme, Silkeborg ApS

CVR-nr. 31 34 76 45

Årsrapport for 2011/12

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.02.13

Johan Toft
Dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Viborg
Gl. Skivevej 73
8800 Viborg

Tel.: 86 61 18 11
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 16

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Toft Ejendomme, Silkeborg ApS
Vestergade 1
8600 Silkeborg
Hjemsted: Silkeborg
CVR-nr.: 31 34 76 45

Direktion

Joran Toft

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.11 - 30.09.12 for Toft Ejendomme, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. februar 2013

Direktionen

Joran Toft

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Toft Ejendomme, Silkeborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Toft Ejendomme, Silkeborg ApS for regnskabsåret 01.10.11 - 30.09.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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. 30.09.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.11 - 30.09.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 22. februar 2013

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vivi Ruseng Hansen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2011/12 DKK	2010/11 DKK
	Bruttofortjeneste	**2.832.211**	**2.820.795**
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0	6.000
	Resultat af primær drift	**2.832.211**	**2.826.795**
2	Andre finansielle indtægter	25.837	45.951
3	Andre finansielle omkostninger	-1.529.411	-4.378.137
	Resultat før skat	**1.328.637**	**-1.505.391**
4	Skat af årets resultat	-331.023	395.768
	Årets resultat	**997.614**	**-1.109.623**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	997.614	-1.109.623
I alt	**997.614**	**-1.109.623**

Balance

AKTIVER

Note		30.09.12 DKK	30.09.11 DKK
	Investeringsejendomme	74.547.000	74.547.000
5	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**74.547.000**	**74.547.000**
	Anlægsaktiver i alt	**74.547.000**	**74.547.000**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	71.247	15.115
	Andre tilgodehavender	58.229	74.334
	Periodeafgrænsningsposter	440.984	459.796
	Tilgodehavender i alt	**570.460**	**549.245**
	Likvide beholdninger	**13.869.024**	**12.904.260**
	Omsætningsaktiver i alt	**14.439.484**	**13.453.505**
	Aktiver i alt	**88.986.484**	**88.000.505**

Balance

PASSIVER

Note		30.09.12 DKK	30.09.11 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	17.742.708	17.889.748
6	**Egenkapital i alt**	**17.867.708**	**18.014.748**
	Hensættelser til udskudt skat	6.038.022	6.088.550
	Hensatte forpligtelser i alt	**6.038.022**	**6.088.550**
	Gæld til realkreditinstitutter	43.107.000	43.107.000
	Anden gæld	18.296.501	11.288.779
7	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**61.403.501**	**54.395.779**
	Gæld til kreditinstitutter	0	215.744
	Anden gæld	3.251.078	8.623.480
	Periodeafgrænsningsposter	426.175	662.204
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**3.677.253**	**9.501.428**
	Gældsforpligtelser i alt	**65.080.754**	**63.897.207**
	Passiver i alt	**88.986.484**	**88.000.505**

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af i investering i udlejningsejendomme.

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	25.837	45.951

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	2.047.894	2.555.656
Valutakurstab	-518.483	1.822.481
I alt	1.529.411	4.378.137

4. Skatter

Årets udskudte skat	332.159	-395.768
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.136	0
I alt	331.023	-395.768

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Kostpris pr. 30.09.11	41.938.659
Kostpris pr. 30.09.12	41.938.659
Opskrivninger pr. 30.09.11	32.608.341
Opskrivninger pr. 30.09.12	32.608.341
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.12	74.547.000

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder ud-gifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 30.09.12 er anvendt en kapitaliseringsfaktor vurderet ud fra en primær beliggenhed i centrum.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af inve-steringsejendommen.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 01.10.10 - 30.09.11		
Saldo pr. 01.10.10	125.000	18.995.963
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	3.408
Forslag til resultatdisponering	0	-1.109.623
Saldo pr. 30.09.11	125.000	17.889.748
Egenkapitalopgørelse 01.10.11 - 30.09.12		
Saldo pr. 01.10.11	125.000	17.889.748
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.144.654
Forslag til resultatdisponering	0	997.614
Saldo pr. 30.09.12	125.000	17.742.708

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 30.09.12	Gæld i alt 30.09.11
Gæld til realkreditinstitutter	43.107.000	43.107.000
Anden gæld	18.296.501	11.288.779
I alt	61.403.501	54.395.779

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret følgende:
Ejerpantebrev på t.DKK 43.107 med pant i ejendommen, bogført værdi t.DKK 74.547 til Nykredit Bank.
Håndpant i sikringskonto med t.DKK 7.513 til Nykredit Bank.