BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Toft Ejendomme, Silkeborg ApS

Vestergade 1, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 31 34 76 45

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.02.15

Joran Toft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 17

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

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

Direktion

Joran Toft

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14 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 28. februar 2015

Direktionen

Joran Toft

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Toft Ejendomme, Silkeborg ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Toft Ejendomme, Silkeborg ApS for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Viborg, den 28. februar 2015

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vivi Ruseng Hansen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2013/14 DKK	2012/13 DKK
	Bruttofortjeneste	**3.726.885**	**3.150.267**
	Resultat før af- og nedskrivninger	**3.726.885**	**3.150.267**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.506.007	0
	Resultat af primær drift	**8.232.892**	**3.150.267**
2	Andre finansielle indtægter	138.171	9.001
3	Andre finansielle omkostninger	-1.956.544	-2.126.945
	Finansielle poster i alt	**-1.818.373**	**-2.117.944**
	Resultat før skat	**6.414.519**	**1.032.323**
4	Skat af årets resultat	-699.500	-258.081
	Årets resultat	**5.715.019**	**774.242**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	5.715.019	774.242
I alt	**5.715.019**	**774.242**

Balance

AKTIVER

Note		30.09.14 DKK	30.09.13 DKK
	Grunde og bygninger	79.350.000	74.772.000
5	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**79.350.000**	**74.772.000**
	Anlægsaktiver i alt	**79.350.000**	**74.772.000**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	312.103	15.115
	Andre tilgodehavender	2.723.180	310.910
	Periodeafgrænsningsposter	222.472	368.625
	Tilgodehavender i alt	**3.257.755**	**694.650**
	Likvide beholdninger	**11.587.139**	**12.143.790**
	Omsætningsaktiver i alt	**14.844.894**	**12.838.440**
	Aktiver i alt	**94.194.894**	**87.610.440**

Balance

PASSIVER

Note		30.09.14 DKK	30.09.13 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	-1.141.246	-1.141.246
	Overført resultat	26.963.949	21.297.760
6	**Egenkapital i alt**	**25.947.703**	**20.281.514**
	Hensættelser til udskudt skat	7.525.847	6.842.624
	Hensatte forpligtelser i alt	**7.525.847**	**6.842.624**
	Gæld til realkreditinstitutter	43.107.000	43.107.000
	Anden gæld	15.498.777	15.506.455
7	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**58.605.777**	**58.613.455**
	Anden gæld	1.709.227	1.424.958
	Periodeafgrænsningsposter	406.340	447.889
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.115.567**	**1.872.847**
	Gældsforpligtelser i alt	**60.721.344**	**60.486.302**
	Passiver i alt	**94.194.894**	**87.610.440**

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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. 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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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 og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

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.

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 i investering i udlejningsejendomme.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	49.983	0
Øvrige finansielle indtægter	88.188	9.001
I alt	138.171	9.001

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	1.808.712	1.730.906
Valutakursreguleringer	147.832	0
Valutakurstab	0	396.039
I alt	1.956.544	2.126.945

4. Skatter

Årets udskudte skat	699.500	-123.470
Regulering af tidligere års skat	0	381.551
I alt	699.500	258.081

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.13	42.235.652
Kostpris pr. 30.09.14	42.235.652
Opskrivninger pr. 30.09.13	37.114.348
Opskrivninger pr. 30.09.14	37.114.348
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.14	79.350.000

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 01.10.12 - 30.09.13			
Saldo pr. 01.10.12	125.000	-1.141.246	18.883.954
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	2.186.085
Forslag til resultatdisponering	0	0	774.242
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-546.521
Saldo pr. 30.09.13	125.000	-1.141.246	21.297.760
Egenkapitalopgørelse 01.10.13 - 30.09.14			
Saldo pr. 01.10.13	125.000	-1.141.246	21.297.760
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-65.107
Forslag til resultatdisponering	0	0	5.715.019
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	16.277
Saldo pr. 30.09.14	125.000	-1.141.246	26.963.949

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

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 30.09.14	Gæld i alt 30.09.13
Gæld til realkreditinstitutter	43.107.000	43.107.000
Anden gæld	15.498.777	15.506.455
I alt	58.605.777	58.613.455

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er der deponeret følgende:

Ejerpantebrev på t.DKK 43.107 med pant i ejendommen, bogført værdi t.DKK 75.850 til Nykredit Bank.

Håndpant i sikringskonto med t.DKK 7.513 til Nykredit Bank.