

Toftegårdene ApS af 1995

c/o Horten Advokatpartnerselskab, Philip Heymans Allé 7
2900 Hellerup
CVR-nr. 18 64 64 04

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den
21. februar 2019.

Michael Neumann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Toftegårdene ApS af 1995.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

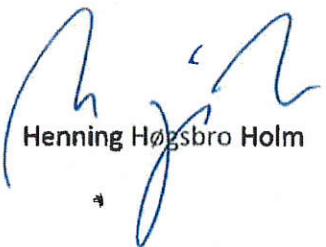
Hellerup, den 21. februar 2019

Direktion


Michael Neumann

Bestyrelse


Michael Neumann


Henning Høgsbro Holm


Jan Allan Svendsen

Til kapitalejerne i Toftegårdene ApS af 1995

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Toftegårdene ApS af 1995 for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

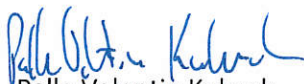
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Brøndby, den 21. februar 2019

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79



Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor
mne16567

Selskabsoplysninger

Selskabet	Toftegårdene ApS af 1995 c/o Horten Advokatpartnerselskab Philip Heymans Allé 7 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 18 64 64 04 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Michael Neumann Henning Høgsgbro Holm Jan Allan Svendsen
Direktion	Michael Neumann
Revision	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2.th. 2605 Brøndby
Bankforbindelse	Danske Bank A/S, Munkeengen 30, 1. sal, 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at foretage investeringsvirksomhed, at eje, udleje samt sælge fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -285.882 kr. mod 1.202.026 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Der pågår et større tagprojekt, hvor selskabet har en forpligtelse til at betale et beløb i størrelsesorden 1 mio. kr. I den forbindelse er der på en ekstraordinær generalforsamling besluttet at give bemyndelse til E/F Toftegårdene om at indgå et fælleslån i forbindelse med gennemførelsen af tidligere vedtagne tag- og facaderenovering. Bemyndigelse går på et lån op til 30 års løbetid med en variabel rente. Selskabet hæfter pro rata efter fordelingstal for ejerforeningens gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toftegårdene ApS af 1995 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af højere klasse.

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

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Ligeledes afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Driftsomkostninger investeringsejendom

Driftsomkostninger ejendom indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets huslejeindtægter. Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme (restlejligheder) måles efterfølgende til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forpligtelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til Lejelovens § 22 optages i balancen under langfristet gæld.

Øvrige forpligtelser, Boligreguleringslovens § 18 og § 18 b, oplyses som eventualforpligtelser.

Indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond § 18b udgiftsføres som ejendomsudgifter og frigivelse af indestående ved afholdelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder indtægtsføres under ejendomsudgifter.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2017/18	2016/17
Huslejeindtægter	576.726	409.998
Driftsomkostninger ejendom	-408.350	-318.078
Andre eksterne omkostninger	-555.342	-300.061
Bruttoresultat	-386.966	-208.141
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendom	0	1.713.531
Resultat før finansielle poster	-386.966	1.505.390
2 Finansielle indtægter	0	1.732
3 Finansielle omkostninger	-6.530	-3.260
Resultat før skat	-393.496	1.503.862
4 Skat af årets resultat	107.614	-301.836
Årets resultat	-285.882	1.202.026
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Overføres til overført resultat	0	483.398
Overføres til øvrige reserver	0	-781.372
Disponeret fra overført resultat	-285.882	0
Disponeret i alt	-285.882	1.202.026

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>14.416.283</u>	<u>14.416.283</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.416.283</u>	<u>14.416.283</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.416.283</u>	<u>14.416.283</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	73.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>205.011</u>	<u>338.406</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>278.011</u>	<u>338.406</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.335.119</u>	<u>6.276.110</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.613.130</u>	<u>6.614.516</u>
	Aktiver i alt	<u>18.029.413</u>	<u>21.030.799</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		2018	2017
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	8.033.830	8.033.830
	Overført resultat	6.786.327	7.072.210
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
	Egenkapital i alt	15.020.157	16.806.040
Hensatte forpligtelser			
7	Hensættelser til udskudt skat	2.078.855	2.186.469
	Hensatte forpligtelser i alt	2.078.855	2.186.469
Gældsforpligtelser			
	Forudbetalt leje og depositum	154.107	146.491
	Indvendig vedligeholdelse § 22	391.048	361.289
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	545.155	507.780
	Selskabsskat	0	1.241.846
	Anden gæld	305.188	230.539
	Periodeafgrænsningsposter	80.058	58.125
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	385.246	1.530.510
	Gældsforpligtelser i alt	930.401	2.038.290
	Passiver i alt	18.029.413	21.030.799
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskap tal	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	200.000	8.033.830	7.072.209	1.500.000	16.806.039
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-285.882	0	-285.882
	200.000	8.033.830	6.786.327	0	15.020.157

Noter

	2017/18	2016/17
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	0	1.713.531
	0	1.713.531
2. Finansielle indtægter		
Renter, udlån	0	336
Godtgørelse vedrørende selskabsskat	0	1.396
	0	1.732
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	6.530	3.260
	6.530	3.260
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	528.660
Årets regulering af udskudt skat	-107.614	-226.824
	-107.614	301.836
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2017	4.116.501	4.466.269
Afgang i årets løb	0	-349.768
Kostpris 30. september 2018	4.116.501	4.116.501
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	10.299.782	11.301.540
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.001.758
Regulering til dagsværdi 30. september 2018	10.299.782	10.299.782
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	14.416.283	14.416.283

5. Investerings ejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris er vurderet til kr. 16.500.

6. Virksomhedskapital

Anpartskapitalen består af 1 anpart a kr. 200.000.

7. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2017	2.186.469	2.406.855
Udskudt skat af årets resultat	-107.614	-220.386
	<u>2.078.855</u>	<u>2.186.469</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser pr. 30. september 2018.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Forpligtelser i henhold til Boligreguleringslovens §18 og §18b udgør tkr. 765.

Der pågår et større tagprojekt, hvor selskabet har en forpligtelse til at betale et beløb i størrelsesorden 1 mio. kr. I den forbindelse er der på en ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Toftegårdene besluttet at give bemyndelse til Ejerforeningen Toftegårdene om at indgå et fælleslån i forbindelse med gennemførelsen af tidligere vedtagne tag- og facaderenovering. Bemyndigelse går på et lån op til 30 års løbetid med en variabel rente. Selskabet hæfter pro rata efter fordelingstal for ejerforeningens gæld.