

Toftegårdene ApS af 1995

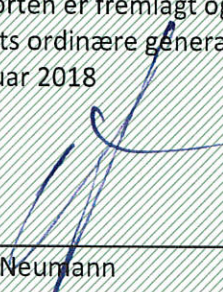
c/o Horten Advokatpartnerselskab, Philip Heymans Allé 7
2900 Hellerup

CVR-nr. 18 64 64 04

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
21. februar 2018



Michael Neumann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Toftegårdene ApS af 1995.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

21.02.2018
Hellerup, den ~~27. november 2017~~

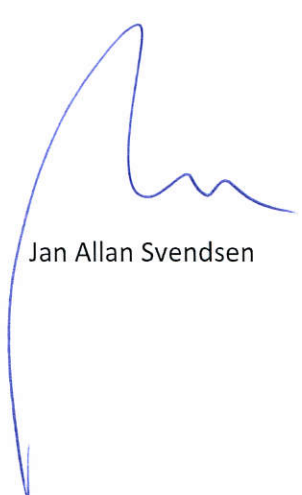
Direktion

Michael Neumann

Bestyrelse

Michael Neumann


Henning Høgsbro Holm


Jan Allan Svendsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Toftegårdene ApS af 1995

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Toftegårdene ApS af 1995 for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 2018

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Palle Valentin Kubach
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tofttegårdene ApS af 1995 c/o Horten Advokatpartnerselskab, Philip Heymans Allé 7 2900 Hellerup Telefon: 33344000 CVR-nr.: 18 64 64 04 Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017 Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	Michael Neumann Henning Høgsgbro Holm Jan Allan Svendsen
Direktion	Michael Neumann
Revision	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2.th. 2605 Brøndby
Pengeinstitut	Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 1.202.026, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 16.806.040.

Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toftegårdene ApS af 1995 for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af højere klasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Driftsomkostninger ejendom

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver opgøres som nettoopskrivning efter skat af investeringsjendomme og de dertil knyttede finansielle gældsforpligtelser.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Huslejeindtægter		409.999	782.465
Driftsomkostninger ejendom		-318.078	-437.074
Andre eksterne omkostninger		<u>-300.062</u>	<u>-274.499</u>
Bruttoresultat		-208.141	70.892
Værdiregulering af ejendomme	2	<u>1.713.531</u>	<u>2.092.589</u>
Resultat før finansielle poster		1.505.390	2.163.481
Finansielle indtægter	3	1.732	7.696
Finansielle omkostninger	4	<u>-3.260</u>	<u>-25.305</u>
Resultat før skat		1.503.862	2.145.872
Skat af årets resultat	5	<u>-301.836</u>	<u>-821.790</u>
Årets resultat		<u>1.202.026</u>	<u>1.324.082</u>
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.500.000	2.000.000
Reserve for dagsværdi på ejendomme		-781.372	-1.599.919
Overført resultat		<u>483.398</u>	<u>924.001</u>
		<u>1.202.026</u>	<u>1.324.082</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	<u>14.416.283</u>	<u>15.767.809</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.416.283</u>	<u>15.767.809</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.416.283</u>	<u>15.767.809</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	74.780
Andre tilgodehavender		338.406	255.764
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>66.859</u>
Tilgodehavender		<u>338.406</u>	<u>397.403</u>
Likvide beholdninger		<u>6.276.110</u>	<u>5.403.452</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.614.516</u>	<u>5.800.855</u>
Aktiver i alt		<u><u>21.030.799</u></u>	<u><u>21.568.664</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		8.033.830	8.815.202
Overført resultat		7.072.210	6.588.812
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital	7	<u>16.806.040</u>	<u>17.604.014</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>2.186.469</u>	<u>2.413.293</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.186.469</u>	<u>2.413.293</u>
Forudbetalt leje og depositum		146.491	182.193
Indvendig vedligeholdelse § 22		<u>361.288</u>	<u>332.029</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>507.779</u>	<u>514.222</u>
Selskabsskat		1.241.846	783.542
Anden gæld		230.540	188.680
Periodeafgrænsningsposter		<u>58.125</u>	<u>64.913</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.530.511</u>	<u>1.037.135</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.038.290</u>	<u>1.551.357</u>
Passiver i alt		<u>21.030.799</u>	<u>21.568.664</u>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

1 Særlige poster

En af selskabets boliglejemål har i regnskabsåret været brandskadet. Som følge af dette har selskabet afholdt en egenbetaling på tkr. 215. Efterfølgende er lejligheden solgt, hvorfor der er en værdiregulering på tkr. 1.714, hvori indgår den nævnte egenbetaling på tkr. 215.

Selskabet har som følge af opdeling af et lejemål i en erhvervsdel og en boligdel ydet en kompensation på kr. 200.000 for lejers udtræden af boligdelen til dækning af lejerens tab samt kr. 79.550 for opsigelse af boliglejemålet.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
2 Værdiregulering af ejendomme		
Salg af investeringsejendomme	<u>1.713.531</u>	<u>2.092.589</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.713.531</u>	<u>2.092.589</u>
	<u>1.713.531</u>	<u>2.092.589</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	336	0
Rentegodtgørelse for acontoskat	<u>1.396</u>	<u>7.696</u>
	<u>1.732</u>	<u>7.696</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	220	197
Rentetillæg selskabsskat	<u>3.040</u>	<u>25.108</u>
	<u>3.260</u>	<u>25.305</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	528.660	819.434
Årets udskudte skat	<u>-226.824</u>	<u>2.356</u>
	<u>301.836</u>	<u>821.790</u>
 6 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2016		4.466.269
Afgang i årets løb		<u>-349.768</u>
Kostpris 30. september 2017		<u>4.116.501</u>
 Opskrivninger 1. oktober 2016		11.301.540
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger		<u>-1.001.758</u>
Opskrivninger 30. september 2017		<u>10.299.782</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		<u>14.416.283</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	200.000	8.815.202	6.588.812	2.000.000	17.604.014
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	0	483.398	0	483.398
Foreslået udbytte	0	0	0	1.500.000	1.500.000
Tilbageførte opskrivinger i året	0	-781.372	0	0	-781.372
Egenkapital 30. september 2017	200.000	8.033.830	7.072.210	1.500.000	16.806.040

Selskabskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
1 -anpart á kr. 200.000	200.000
	200.000

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2016	2.406.855	2.762.919
Tilbageførsel ved salg af lejligheder	-220.386	-351.982
Hensat i året	<u>0</u>	<u>2.356</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2017	<u>2.186.469</u>	<u>2.413.293</u>

9 Eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Forpligtelser i henhold til Boligreguleringslovens § 18 og § 18b udgør tkr. 625.

Der pågår et større tagprojekt, hvor selskabet har en forpligtelse til at betale et beløb i størrelsesorden 1 mio. kr.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser pr. 30. september 2017.