



Tlf: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET TOFTEGÅRDSVEJ 20 APS

ÅRSRAPPORT

2011/12

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2013**

Jan Brinch Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Toftegårdsvej 20 ApS Knivholtvej 2A 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 21 52 84 04 Stiftet: 23. februar 1999 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2011 - 30. september 2012
Direktion	Brian Juul Severinsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Budolfihus, Algade 41-51 9100 Aalborg
Advokat	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Ejendomsselskabet Toftegårdsvej 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 13. februar 2013

Direktion

Brian Juul Severinsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Toftegårdsvej 20 ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Toftegårdsvej 20 ApS for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision.

Vi har ikke udført revision, og som følge heraf udtrykker vi ikke en revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til ledelsens beretning, hvoraf det fremgår, at forudsætningen for selskabets fremtidige drift og hermed overholdelse af sine forpligtelser fremkommer ved en forventning om fremtidige overskud samtidig med, at moderselskabet TIEAS Holding A/S har afgivet støtteerklæring overfor selskabet. Der henvises ligeledes til note 8 om "Oplysning om usikkerhed om going concern" i årsregnskabet.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til ledelsens beretning, hvor usikkerhederne ved indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi er beskrevet samt de særlige risici, der er forbundet med finansiering af selskabets investeringsejendomme. Der henvises ligeledes til note 9 om "Usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet".

Frederikshavn, den 13. februar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved en afkastbaseret markedsværdiberegning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt, tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.

De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.

Markedet for investeringsejendomme er fortsat præget af ringe omsætning. Det stillestående marked medfører en større usikkerhed end sædvanligt i relation til at vurdere dagsværdien på selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Forudsætningen for selskabets fremtidige drift og hermed overholdelse af sine forpligtelser fremkommer ved en forventning om fremtidige overskud samtidig med, at det tilknyttede selskab TIEAS Holding A/S har afgivet støtteerklæring overfor selskabet. Der henvises ligeledes til note 8 om "Oplysning om usikkerhed om going concern" i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalgrundlaget kan reetableres ved fremtidig drift indenfor en kortere årrække.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Toftegårdsvej 20 ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutnings-tidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2011/12 kr.	2010/11 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		237.669	83
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-6.499	-74
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		18.893	-33
DRIFTSRESULTAT		250.063	-24
Finansielle indtægter.....	1	2	1
Finansielle omkostninger.....	2	-144.100	-121
RESULTAT FØR SKAT		105.965	-144
Skat af årets resultat.....	3	-15.212	-25
ÅRETS RESULTAT		90.753	-169
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		90.753	-169
I ALT		90.753	-169

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Investeringsejendomme.....		4.764.540	4.270
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.764.540	4.270
ANLÆGSAKTIVER.....		4.764.540	4.270
Andre tilgodehavender.....		0	295
Selskabsskat (skatterefusion).....		11.029	2
Periodeafgrænsningsposter.....		4.009	4
Tilgodehavender.....		15.038	301
Likvider.....		228	11
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.266	312
AKTIVER.....		4.779.806	4.582
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-901.054	-992
EGENKAPITAL.....	5	-776.054	-867
Hensættelse til udskudt skat.....		54.043	28
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		54.043	28
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.787.959	4.027
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.787.959	4.027
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	217.944	197
Modtagne forudbetalinger.....		10.495	7
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	56
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.356.907	1.021
Anden gæld.....		128.512	113
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.713.858	1.394
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.501.817	5.421
PASSIVER.....		4.779.806	4.582
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter tilknyttede virksomheder.....	0	1	
Renteindtægter i øvrigt.....	2	0	
	2	1	
Finansielle omkostninger			2
Renteudgifter tilknyttede virksomheder.....	45.180	37	
Renteomkostninger i øvrigt.....	98.920	84	
	144.100	121	
Skat af årets resultat			3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-13.155	0	
Regulering af udskudt skat.....	28.367	25	
	15.212	25	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2011.....		3.724.658	
Tilgang.....		501.200	
Kostpris 30. september 2012.....		4.225.858	
Opskrivninger 1. oktober 2011.....		545.181	
Årets opskrivninger.....		-6.499	
Opskrivninger 30. september 2012.....		538.682	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012.....		4.764.540	
Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en afkastbaseret model med et afkastkrav på 8 %.			
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2011.....	125.000	-991.807	-866.807
Forslag til årets resultatdisponering.....		90.753	90.753
Egenkapital 30. september 2012.....	125.000	-901.054	-776.054

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/10 2011 gæld i alt	30/9 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.223.389	4.005.903	217.944	2.780.879	
	4.223.389	4.005.903	217.944	2.780.879	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.006 tkr., er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør 4.765 tkr.					
Usikkerhed ved going concern					8
Forudsætningen for selskabets fremtidige drift og hermed overholdelse af sine forpligtelser fremkommer ved en forventning om fremtidige overskud samtidig med, at det tilknyttede selskab TIEAS Holding A/S har afgivet støtteerklæring overfor selskabet.					
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					9
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.					
Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved en afkastbaseret markedsværdi- beregning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.					
De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.					
Markedet for investeringsejendomme er fortsat præget af ringe omsætning. Det stillestående marked medfører en større usikkerhed end sædvanligt i relation til at vurdere dagsværdien på selskabets ejendomme.					
Særlige risici: Finansieringen af selskabets investeringsejendomme er sammensat af to variable realkreditlån i EUR. Som følge af disse låntyper er selskabets indtjening sårbar overfor rentestigninger i markedet.					