



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**

**2012/13**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. februar 2014**

---

**Jan Brinch Hansen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Toftegårdsvej 20 ApS Knivholtvej 2A 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 21 52 84 04 Stiftet: 23. februar 1999 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2012 - 30. september 2013
<b>Direktion</b>	Brian Juul Severinsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Prinsensgade 15 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 27. februar 2014

Direktion

---

Brian Juul Severinsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW AF ÅRSREGNSKABET

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Toftegårdsvej 20 ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Toftegårdsvej 20 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger**

##### *Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet*

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 Colosseum Holding A/S har afgivet støtteerklæring overfor selskabet. Der henvises ligeledes til note 9 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 10 om "Usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet".

Frederikshavn, den 27. februar 2014

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 Colosseum Holding A/S har afgivet støtteerklæring overfor selskabet. Der henvises ligeledes til note 9 om "Oplysning om usikkerhed om going concern" i årsregnskabet.

Selskabet har i regnskabsåret året modtaget koncerntilskud på 750 tkr. fra moderselskabet. Tilskuddet er i indregnet direkte på egenkapitalen.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

En lejer er fraflyttet sit lejemål pr. 1. januar 2014. Selskabet arbejder pt. på, at finde en ny lejer til de ikke udlejede lokaler.

Herudover er der 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 2012/13 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## 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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, 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	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>305.258</b>	<b>237.669</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-133.800	-6.499
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		12.884	18.893
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>184.342</b>	<b>250.063</b>
Finansielle indtægter.....	1	3.693	2
Finansielle omkostninger.....	2	-135.515	-144.100
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>52.520</b>	<b>105.965</b>
Skat af årets resultat.....	3	-13.131	-15.212
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>39.389</b>	<b>90.753</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		39.389	90.753
<b>I ALT</b> .....		<b>39.389</b>	<b>90.753</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		4.630.740	4.764.540
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.630.740</b>	<b>4.764.540</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.630.740</b>	<b>4.764.540</b>
Selskabsskat (skatterefusion).....		4.540	11.029
Periodeafgrænsningsposter.....		4.061	4.009
Tilgodehavender.....		<b>8.601</b>	<b>15.038</b>
Likvider.....		<b>696</b>	<b>228</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.297</b>	<b>15.266</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.640.037</b>	<b>4.779.806</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-111.665	-901.054
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>13.335</b>	<b>-776.054</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		71.714	54.043
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>71.714</b>	<b>54.043</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.544.393	3.787.959
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>3.544.393</b>	<b>3.787.959</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	227.762	217.944
Modtagne forudbetalinger.....		6.188	10.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.810	0
Gæld til tilknyttede selskaber.....		647.904	1.356.907
Anden gæld.....		122.931	128.512
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.010.595</b>	<b>1.713.858</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.554.988</b>	<b>5.501.817</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.640.037</b>	<b>4.779.806</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

## NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter tilknyttede virksomheder.....	3.693	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	2	
	<b>3.693</b>	<b>2</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteudgifter tilknyttede virksomheder.....	63.379	45.180	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	72.136	98.920	
	<b>135.515</b>	<b>144.100</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-13.155	
Regulering af udskudt skat.....	13.131	28.367	
	<b>13.131</b>	<b>15.212</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2012.....		4.225.858	
Kostpris 30. september 2013.....		<b>4.225.858</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2012.....		538.682	
Årets opskrivninger .....		-133.800	
Opskrivninger 30. september 2013.....		<b>404.882</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013.....</b>		<b>4.630.740</b>	
Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en afkastbaseret model med et afkastkrav på 8 %. I afkastberegningen er indregnet ikke kontraktsbestemte men budgetterede huslejer for 205 tkr.			
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2012.....	125.000	-901.054	-776.054
Andre reguleringer.....		750.000	750.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		39.389	39.389
<b>Egenkapital 30. september 2013.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-111.665</b>	<b>13.335</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/10 2012 gæld i alt	30/9 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.005.903	3.772.155	227.762	2.780.879	
	<b>4.005.903</b>	<b>3.772.155</b>	<b>227.762</b>	<b>2.780.879</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.772 tkr., er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 4.631 tkr.					
<b>Usikkerhed ved going concern</b>					<b>9</b>
Forudsætningen for selskabets fremtidige drift og hermed overholdelse af sine forpligtelser fremkommer ved en forventning om fremtidige overskud samtidig med, at det tilknyttede selskab Colosseum Holding A/S har afgivet støtteerklæring overfor selskabet.					
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					<b>10</b>
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.					
<b>Særlige risici:</b>					
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.					