



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

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. februar 2015

Jan Brinch Hansen

CVR-NR. 21 52 84 04

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
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 2013 - 30. september 2014
Direktion	Brian Juul Severinsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Prinsensgade 15 9000 Aalborg
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 18. februar 2015

Direktion

Brian Juul Severinsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Toftegårdsvej 20 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Toftegårdsvej 20 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 fremtidig 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 18. februar 2015

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.

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 2013/14 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.

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. 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 årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 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	2013/14 kr.	2012/13 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		161.835	305.258
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-81.500	-133.800
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		-12.468	12.884
DRIFTSRESULTAT		67.867	184.342
Finansielle indtægter.....	1	1.328	3.693
Finansielle omkostninger.....	2	-83.657	-135.515
RESULTAT FØR SKAT		-14.462	52.520
Skat af årets resultat.....	3	4.977	-13.131
ÅRETS RESULTAT		-9.485	39.389
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-9.485	39.389
I ALT		-9.485	39.389

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		4.549.240	4.630.740
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.549.240	4.630.740
ANLÆGSAKTIVER.....		4.549.240	4.630.740
Andre tilgodehavender.....		5.735	0
Selskabsskat (skatterefusion).....		1.128	4.540
Periodeafgrænsningsposter.....		3.794	4.061
Tilgodehavender.....		10.657	8.601
Likvider.....		404	696
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.061	9.297
AKTIVER.....		4.560.301	4.640.037
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-121.150	-111.665
EGENKAPITAL.....	5	3.850	13.335
Hensættelse til udskudt skat.....		67.865	71.714
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		67.865	71.714
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.319.727	3.544.393
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.319.727	3.544.393
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	229.634	227.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	5.810
Gæld til tilknyttede selskaber.....		721.989	647.904
Anden gæld.....		217.236	122.931
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.188
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.168.859	1.010.595
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.488.586	4.554.988
PASSIVER.....		4.560.301	4.640.037
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter tilknyttede virksomheder.....	1.011	3.693	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	317	0	
	1.328	3.693	
Finansielle omkostninger			2
Renteudgifter tilknyttede virksomheder.....	30.856	63.379	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	52.801	72.136	
	83.657	135.515	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-4.977	13.131	
	-4.977	13.131	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2013.....		4.225.858	
Kostpris 30. september 2014.....		4.225.858	
Opskrivninger 1. oktober 2013.....		404.882	
Årets opskrivninger		-81.500	
Opskrivninger 30. september 2014.....		323.382	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014.....		4.549.240	
Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en afkastbaseret model med et afkastkrav på 8 %. I afkastberegningen er indregnet ikke kontraktsbestemte men budgetterede huslejer for 50 tkr.			
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013.....	125.000	-111.665	13.335
Forslag til årets resultatdisponering.....		-9.485	-9.485
Egenkapital 30. september 2014.....	125.000	-121.150	3.850

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/10 2013 gæld i alt	30/9 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.772.155	3.549.361	229.634	2.277.678	
	3.772.155	3.549.361	229.634	2.277.678	

Eventualposter mv.

7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.549 tkr., er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 4.549 tkr.

Usikkerhed ved going concern

9

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.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

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.