

---

# ***Toprent Maskinservice ApS***

Kristiansbakken 45, 8660 Skanderborg

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 32 28 55 89

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/5 2018

Kim Kjær Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Toprent Maskinservice ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 16. maj 2018

## Direktion

Kim Kjær Jørgensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Toprent Maskinservice ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toprent Maskinservice ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 16. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Toprent Maskinservice ApS  
Kristiansbakken 45  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 32 28 55 89  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Skanderborg

**Direktion**

Kim Kjær Jørgensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Erhvervscenter Silkeborg  
Vestergade 3  
8600 Silkeborg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                          | Note | 2017<br>DKK     | 2016<br>DKK    |
|------------------------------------------|------|-----------------|----------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                    |      | <b>127.285</b>  | <b>276.598</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver |      | -355.000        | -94.340        |
| Andre eksterne omkostninger              |      | -94.149         | -112.905       |
| <b>Bruttoresultat</b>                    |      | <b>-321.864</b> | <b>69.353</b>  |
| Finansielle omkostninger                 | 2    | -62.638         | -66.002        |
| <b>Resultat før skat</b>                 |      | <b>-384.502</b> | <b>3.351</b>   |
| Skat af årets resultat                   | 3    | 84.575          | -726           |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>-299.927</b> | <b>2.625</b>   |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |                 |              |
|-------------------|-----------------|--------------|
| Overført resultat | -299.927        | 2.625        |
|                   | <b>-299.927</b> | <b>2.625</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2017<br>DKK      | 2016<br>DKK      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme           |      | 3.995.000        | 4.350.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4    | <b>3.995.000</b> | <b>4.350.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>3.995.000</b> | <b>4.350.000</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 644              | 0                |
| Selskabsskat                    |      | 6.475            | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>7.119</b>     | <b>0</b>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>30.809</b>    | <b>7.992</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>37.928</b>    | <b>7.992</b>     |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>4.032.928</b> | <b>4.357.992</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|                                                   | Note     | 2017<br>DKK      | 2016<br>DKK      |
|---------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 250.000          | 250.000          |
| Overført resultat                                 |          | 1.217.004        | 1.516.931        |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>5</b> | <b>1.467.004</b> | <b>1.766.931</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |          | 679.839          | 757.939          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |          | <b>679.839</b>   | <b>757.939</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 737.968          | 791.770          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>6</b> | <b>737.968</b>   | <b>791.770</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 6        | 51.588           | 48.661           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |          | 549.754          | 485.968          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |          | 538.592          | 488.776          |
| Selskabsskat                                      |          | 0                | 4.026            |
| Anden gæld                                        |          | 8.183            | 13.921           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>1.148.117</b> | <b>1.041.352</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>1.886.085</b> | <b>1.833.122</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>4.032.928</b> | <b>4.357.992</b> |
| Hovedaktivitet                                    | 1        |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7        |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8        |                  |                  |



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og administrere ejendommen Jegstrupvej 32.

## 2 Finansielle omkostninger

|                                            | 2017<br>DKK   | 2016<br>DKK   |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 24.760        | 22.121        |
| Andre finansielle omkostninger             | 37.878        | 43.881        |
|                                            | <b>62.638</b> | <b>66.002</b> |

## 3 Skat af årets resultat

|                     |                |            |
|---------------------|----------------|------------|
| Årets aktuelle skat | -6.475         | 4.026      |
| Årets udskudte skat | -78.100        | -3.300     |
|                     | <b>-84.575</b> | <b>726</b> |

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                           | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 5.649.345                         |
| Kostpris 31. december                     | 5.649.345                         |
| Værdireguleringer 1. januar               | -1.299.345                        |
| Årets værdireguleringer                   | -355.000                          |
| Værdireguleringer 31. december            | -1.654.345                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>3.995.000</b>                  |

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, som anført i regnskabspraksis suppleret med uafhængig ekstern mæglervurdering på ejendommen.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på 325 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Afkastkrav: 5,89 %

## 5 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK     |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 250.000                | 1.516.931                   | 1.766.931        |
| Årets resultat                  | 0                      | -299.927                    | -299.927         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>250.000</b>         | <b>1.217.004</b>            | <b>1.467.004</b> |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2017<br>DKK    | 2016<br>DKK    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                |                |
| Efter 5 år                            | 531.616        | 597.124        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 206.352        | 194.646        |
| Langfristet del                       | 737.968        | 791.770        |
| Inden for 1 år                        | 51.588         | 48.661         |
|                                       | <b>789.556</b> | <b>840.431</b> |

## Noter til årsregnskabet

|                                                                                                            | 2017      | 2016      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                                                                            | DKK       | DKK       |
| <b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                                                 |           |           |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                                                         |           |           |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:                                       |           |           |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.012, der giver pant i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi af | 3.995.000 | 4.350.000 |

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toprent Maskinservice ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### 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, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsjendommen pr. 31. december 2017 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudt 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.