

LILLY JEPPESEN
CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN
CVR NR. 35 07 11 99

TIL
ERHVERVSSTYRELSEN

Tox-Land Invest ApS

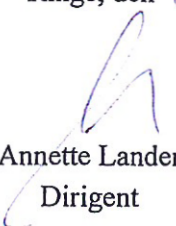
Algade 74
5750 Ringe

CVR-nr. 26 43 92 56

Årsrapport 2015
(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Ringe, den 30.5.16


Annette Lander
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse for året 2015 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2015..... | 9 |
| Noter | 11 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Tox-Land Invest ApS Algade 74 5750 Ringe |
| | CVR-nr.: 26 43 92 56 |
| | Etableret: 1. februar 2012 |
| | Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Annette Lander Kim Toxen-Worm |
| Revisor | RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg |
| Pengeinstitut | Nordea |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for Tox-Land Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

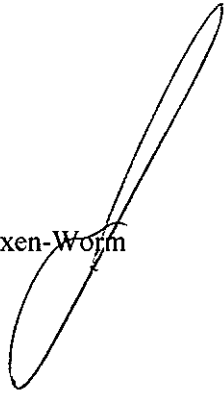
Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 27. maj 2016

Direktion


Annette Lander


Kim Toxen-Worm

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i Tox-Land Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Tox-Land Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

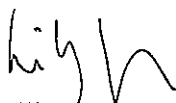
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 27. maj 2016

RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen
Registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Tox-Land Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og 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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommenes driftsomkostninger, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arm længde 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. statusdagen fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet steds i balance, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

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.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

| | Note | 2015 | 2014 |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | | -13.533 | 137.934 |
| Resultat af primær drift | | -13.533 | 137.934 |
| Andre finansielle indtægter | | 34.305 | 84 |
| Finansielle omkostninger | | -88.074 | -63.071 |
| Resultat før skat | | -67.303 | 74.947 |
| Skat af årets resultat | | 25.300 | -13.548 |
| Årets resultat | | -42.003 | 61.399 |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til næste år | | -42.003 | 61.399 |
| I alt | | -42.003 | 61.399 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

| | Note | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 1 | <u>2.564.940</u> | <u>2.564.940</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>2.564.940</u> | <u>2.564.940</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.564.940</u> | <u>2.564.940</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>6.000</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>6.000</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>52.169</u> | <u>5.753</u> |
| Likvide beholdninger i alt | | <u>52.169</u> | <u>5.753</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>58.169</u> | <u>5.753</u> |
| Aktiver i alt | | <u>2.623.109</u> | <u>2.570.693</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

| | Note | 2015 | 2014 |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 520.521 | 562.524 |
| Egenkapital i alt | 2 | 645.521 | 687.524 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 88.400 | 113.700 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 88.400 | 113.700 |
| Gæld til kreditinstitutter | 3 | 1.651.989 | 1.262.069 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.651.989 | 1.262.069 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 84.179 | 58.621 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 0 | 274.444 |
| Selskabsskat | | 0 | 15.112 |
| Anden gæld | | 153.020 | 159.222 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 237.199 | 507.400 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.889.188 | 1.769.469 |
| Passiver i alt | | 2.623.109 | 2.570.693 |
| Hovedaktivitet | 4 | | |
| Usikkerheder ved indregning og måling | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

NOTER

| | | |
|----------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Materielle anlægsaktiver | Investerings- ejendomme |
| | Kostpris primo | 2.080.940 |
| | Kostpris ultimo | 2.080.940 |
| | Opskrivninger primo | 484.000 |
| | Opskrivninger ultimo | 484.000 |
| | Regnskabsmæssig værdi, ultimo | 2.564.940 |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdivurderingen pr. 31/12 2015 er anvendt en individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,01% - 5,66%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,34%

Ejendommene er boliglejemål.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | | | |
|--|--------------|--------------|-------------|
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5% | Basis | 0,5% |
| Afkastprocent | 4,84% | 5,34% | 5,84% |
| Dagsværdi | 2.829.425 | 2.564.940 | 2.344.935 |
| Ændring i dagsværdi | 264.485 | 0 | - 220.005 |

| | | | | |
|----------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|
| 2 | Egenkapital | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
| | Saldo primo | 125.000 | 562.524 | 687.524 |
| | Årets resultat | 0 | -42.003 | -42.003 |
| | Egenkapital ultimo | 125.000 | 520.521 | 645.521 |

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000

NOTER

| | | | |
|----------|---|-------------------------|-------------------------|
| 3 | Gæld til kreditinstitutter | 2015 | 2014 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.651.989</u> | <u>1.262.069</u> |
| | Gæld til kreditinstitutter i alt | <u>1.651.989</u> | <u>1.262.069</u> |

Af den langfristede gæld forfalder kr. 1.063.100 til betaling efter mere end 5 år

4 Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

5 Usikkerheder ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2015 udgør gennemsnitligt 5,34%.

Selskabets investeringsejendommene er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

NOTER

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 2.216.225.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 2.564.940.