

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99


## Tox-Land Invest ApS

Algade 74  
5750 Ringe

CVR-nr. 26 43 92 56

**Årsrapport 2016**  
(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Ringe, den 29. maj 2017



Annette Lander  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse for året 2016 .....	10
Balance pr. 31. december 2016.....	11
Noter .....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Annette Lander Kim Toxen-Worm	
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg	
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea	

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Tox-Land Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 22. maj 2017

Direktion

Annette Lander



Kim Toxen-Worm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### Til kapitalejerne i Tox-Land Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Tox-Land Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 skal udtrykke 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

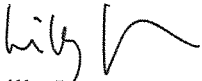
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING**

Svendborg, den 22. maj 2017

**RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen**

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

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

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 29.091, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 674.612.

### **Begivenheder efter statusdagens udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## 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.

### 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**

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. Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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 investeringsjendomme 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.

#### **Gæld til kredit- og realkreditinstitutter**

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

#### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gæld måles som udgangspunkt til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

	Note	2016	2015
<b>Bruttoresultat</b>		<b>127.586</b>	<b>-13.533</b>
Værdiregulering ejendomme		-14.940	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>112.646</b>	<b>-13.533</b>
Andre finansielle indtægter		260	34.305
Finansielle omkostninger		-75.624	-88.074
<b>Resultat før skat</b>		<b>37.283</b>	<b>-67.303</b>
Skat af årets resultat		-8.192	25.300
<b>Årets resultat</b>		<b>29.091</b>	<b>-42.003</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		29.091	-42.003
<b>I alt</b>		<b>29.091</b>	<b>-42.003</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	<u>2.550.000</u>	<u>2.564.940</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.550.000</b></u>	<u><b>2.564.940</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.550.000</b></u>	<u><b>2.564.940</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>2.031</u>	<u>6.000</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>2.031</b></u>	<u><b>6.000</b></u>
Likvide beholdninger		<u>32.432</u>	<u>52.169</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>32.432</b></u>	<u><b>52.169</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>34.464</b></u>	<u><b>58.169</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>2.584.464</b></u>	<u><b>2.623.109</b></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		549.612	520.521
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>674.612</b>	<b>645.521</b>
Hensættelse til udskudt skat		92.500	88.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>92.500</b>	<b>88.400</b>
Gæld til kreditinstitutter	3	1.599.487	1.651.989
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.599.487</b>	<b>1.651.989</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		85.155	84.179
Anden gæld		132.710	153.020
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>217.865</b>	<b>237.199</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.817.352</b>	<b>1.889.188</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.584.464</b>	<b>2.623.109</b>
Usikkerheder ved indregning og måling	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>Investerings- ejendomme</b>
	Kostpris primo			2.080.940
	<b>Kostpris ultimo</b>			<b>2.080.940</b>
	Opskrivninger primo			484.000
	Årets opskrivninger			-14.940
	<b>Opskrivninger ultimo</b>			<b>469.060</b>
	Afskrivninger primo			0
	<b>Afskrivninger ultimo</b>			<b>0</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>			<b>2.550.000</b>
	<b>Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>-0,5%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5%</b>
	Afkastprocent	5,14%	5,64%	6,14%
	Dagsværdi	2.797.740	2.550.000	2.342.082
	Ændring i dagsværdi	247.740	0	- 207.918

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	Saldo primo	125.000	520.521	645.521
	Årets resultat	0	29.091	29.091
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>549.612</b>	<b>674.612</b>

**3** **Gæld til kreditinstitutter**

Af den langfristede gæld forfalder kr. 979.661 til betaling efter mere end 5 år

## NOTER

### 4 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 2016 udgør gennemsnitligt 5,64%.

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.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 2.138.545.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 2.550.000.