

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 for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. juni 2021

---

Annette Lander  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 8. juni 2021

### Direktion

Annette Lander

Peter Lander

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til kapitalejeren i Tox-Land Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Tox-Land Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Svendborg, den 8. juni 2021

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Tox-Land Invest ApS  
Algade 74  
5750 Ringe

CVR-nr.: 26 43 92 56

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 1. februar 2012

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

### Direktion

Annette Lander  
Peter Lander

### Revisor

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 111.797, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 932.728.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret indtruffet en Covid-19 pandemi og konsekvenserne heraf har været nedlukning af verdens lande, hvilket har haft stor betydning for den globale økonomi. Selskabet er ikke påvirket heraf i regnskabsåret.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tox-Land Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

##### *Investeringsejendomme*

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme 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 budet 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 måles til amortiseret 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.

### Selskabsskat 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 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 skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>139.174</b>	<b>147.588</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>50.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>189.174</b>	<b>147.588</b>
Finansielle indtægter		284	298
Finansielle omkostninger		<u>-45.745</u>	<u>-49.532</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>143.713</b>	<b>98.354</b>
Skat af årets resultat		<u>-31.916</u>	<u>-20.088</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>111.797</u></b>	<b><u>78.266</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>111.797</u>	<u>78.266</u>
		<b><u>111.797</u></b>	<b><u>78.266</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>2.525.000</u>	<u>2.475.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.525.000</u></b>	<b><u>2.475.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.525.000</u></b>	<b><u>2.475.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.670</u></b>	<b><u>8.762</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>6.670</u></b>	<b><u>8.770</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.531.670</u></u></b>	<b><u><u>2.483.770</u></u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		807.728	695.931
<b>Egenkapital</b>		<b><u>932.728</u></b>	<b><u>820.931</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		88.800	77.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>88.800</u></b>	<b><u>77.300</u></b>
Pengeinstitutter		232.800	249.600
Gæld til realkreditinstitutter		977.246	1.058.095
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>1.210.046</u></b>	<b><u>1.307.695</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	97.647	97.697
Pengeinstitutter		3.603	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		66.554	52.402
Selskabsskat		14.416	18.856
Anden gæld		23.066	15.239
Deposita		80.810	79.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>300.096</u></b>	<b><u>277.844</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.510.142</u></b>	<b><u>1.585.539</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.531.670</u></b>	<b><u>2.483.770</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	695.931	820.931
Årets resultat	0	111.797	111.797
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>807.728</u></b>	<b><u>932.728</u></b>

## NOTER

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	2.080.940
Kostpris 31. december 2020	2.080.940
Værdireguleringer 1. januar 2020	394.060
Årets værdireguleringer	50.000
Værdireguleringer 31. december 2020	444.060
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>2.525.000</u></b>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets ejendomme består af 2 udlejningsejendomme med beliggenhed i Nyborg. De består af beboelseslejemål. Ved beregningen af markedsværdien er anvendt en individuel fastsat afkastkrav i intervallet 5,24 % - 6,24 % eller gennemsnitligt 5,74 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen samt ejendommens beliggenhed mv.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,24	5,74	6,24
Dagsværdi	2.765.955	2.525.000	2.322.662
Ændring i dagsværdi	240.955	0	-202.338

## NOTER

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pengeinstitutter	266.400	249.600	16.800	165.600
Gæld til realkreditinstitutter	1.138.992	1.058.093	80.847	650.970
	<b>1.405.392</b>	<b>1.307.693</b>	<b>97.647</b>	<b>816.570</b>

**3 Usikkerhed 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 2020 udgør gennemsnitligt 5,74%.

Selskabets investeringsejendomme 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 vedopgørelse af dagsværdien.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.308, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 2.525.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.723.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 760.000 til sikkerhed for bankgæld.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Annette Lander

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-827945912728  
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2021 kl.: 10:02:03  
Underskrevet med NemID

## Peter Lander

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-163013688765  
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2021 kl.: 12:54:44  
Underskrevet med NemID

## Lilly Jeppesen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286884547263  
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2021 kl.: 15:48:40  
Underskrevet med NemID

## Annette Lander

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-827945912728  
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2021 kl.: 16:09:37  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 5017f0abNnT242463811

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).