

LANDBRUGSSELSKABET TOFT HANSEN ApS

Ejbyvej 54
4070 Kirke Hyllinge

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2016

Henrik Nørbye Hansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	LANDBRUGSSELSKABET TOFT HANSEN ApS Ejbyvej 54 4070 Kirke Hyllinge CVR-nr: 30576993 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Bank Stænder Torvet 5 4000 Roskilde
Revisor	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 4300 Holbæk DK Danmark CVR-nr: 19720705 P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for Landbrugsselskabet Toft Hansen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kr. Hyllinge, den 18/05/2016

Direktion

Henrik Nørbye Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Landbrugsselskabet Toft Hansen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Landbrugsselskabet Toft Hansen ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, omfattende 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 19/05/2016

Lene Kildegaard
registreret revisior
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
CVR: 19720705

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende. Det negative resultat skyldes dog primært et tab på salg af en ejendom på tkr. 567. Det er ledelsens opfattelse at selskabets drift i de kommende regnskabsår vil vise rentabel drift.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og 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.

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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Ejendommenes drift

Ejendommenes drift vedrører huslejeindtægte fratrukket ejendommens driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsessum. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Tilbageiskonteringsfaktorerne fastsættes som følger.:

Ejendomme beregnes med et afkast på 5%. Der reguleres for tab på husleje, ekstraordinær vedligeholdelse samt for ejendomme der er under ombygning.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide midler

Likvide midler vedrører indestående i pengeinstitutter, opgjort pr. 31. december 2015.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

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 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger over låneperioden.

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		275.149	-107.969
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		275.149	-107.969
Andre finansielle indtægter		33	1.868
Øvrige finansielle omkostninger	2	-471.250	-479.688
Ordinært resultat før skat		-196.068	-585.789
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		-196.068	-585.789
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-196.068	-585.789
I alt		-196.068	-585.789

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		11.819.820	12.080.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	11.819.820	12.080.000
Anlægsaktiver i alt		11.819.820	12.080.000
Andre tilgodehavender		173.034	314.597
Tilgodehavender i alt		173.034	314.597
Likvide beholdninger		882.316	823.539
Omsætningsaktiver i alt		1.055.350	1.138.136
Aktiver i alt		12.875.170	13.218.136

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.430.323	1.626.391
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		1.555.323	1.751.391
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.369.487	5.579.532
Gæld til banker		2.828.844	2.638.867
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.264.816	2.445.095
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.463.147	10.663.494
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		675.800	637.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	48.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		156.200	117.451
Periodeafgrænsningsposter		7.700	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		856.700	803.251
Gældsforpligtelser i alt		11.319.847	11.466.745
Passiver i alt		12.875.170	13.218.136

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.626.391	0	1.751.391
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-196.068	0	-196.068
Egenkapital, ultimo	125.000	1.430.323	0	1.555.323

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i indeværende regnskabsår.

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter tilknyttede selskaber	123.517	137.333
Øvrige renteomkostninger	347.733	342.355
	471.250	479.688

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	0	0

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendommen Lorentzensvej kr.	Ejendommen Munkholmvej kr.	Ejendommen Vintappervej kr.
Kostpris primo	4.295.303	1.953.894	827.051
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	-1.953.894	0
Kostpris ultimo	4.295.303	0	827.051
Værdiregulering primo	-2.995.303	-503.894	57.949
Årets reguleringer	-10.000	503.894	565.000
Op- og nedskrivninger ultimo	-3.005.303	0	622.949
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.290.000	0	1.450.000

	Ejendommen Ingridsvej kr.	Ejendommen Landevejen 52 kr.	Ejendommen Ebbemosen kr.
Kostpris primo	886.617	1.478.369	1.335.545
Tilgang i årets løb	0	0	39.917
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris ultimo	886.617	1.478.369	1.375.462
Værdireguleringer primo	263.383	3.171.631	-40.462
Årets reguleringer	-650.000	-330.000	1.015.000
Op- og nedskrivninger ultimo	198.383	2.841.631	974.538
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.085.000	4.320.000	2.350.000

	Askevej kr.	Vintapperbuen kr.
Kostpris primo	0	1.310.480
Tilgang i årets løb	824.820	44.375
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	824.820	1.354.855
Værdiregulering primo	0	-480
Årets reguleringer	0	-854.375
Op- og nedskrivninger ultimo	0	-854.855
Regnskabsmæssig værdi ultimo	824.820	500.000

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank er stillet:

- Ejerpantebrev i fast ejendom, matr.nr. 6bv, nom. kr. 600.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 825
- Ejerpantebrev i fast ejendom, matr. nr. 5kl, Ejby by, Rye nom. 2.500.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr 1.290
- Ejerpantebrev i fast ejendom, matr. nr. 1 o, Kirke Såby, nom. kr. 600.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.320
- Ejerpantebrev i fast ejendom, matr. nr. 6 fd, Ejby by, nom. kr. 1.740.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.350

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 1.153 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 10, Kirke Såby, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 4.320

Til sikkerhed for gæld til realkreditinsitut t.kr. 516 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 25 a, St. Karleby By, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 1.450.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 607 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 2 ge, Ejby By, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 1.085

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 843 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 5 kl, Ejby by, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 1.290

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 791 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 6 fd, Ejby by, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 2.350

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 765 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 10 ba, St. Karleby By, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 500

Solidarisk selvskyldnerkaution er stillet af:

- T.T. Schnipper Holding ApS ulimiteret
- H. Nørby Hansen Holding ApS ulimiteret
- Toft Hansen ApS ulimiteret

Solidarisk efterkaution er stillet af:

- Henrik Nørby Hansen ulimiteret
- Thomas Toft Schnipper ulimiteret

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

H. Nørby Hansen Holding ApS, Ejbyvej 54, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge.

T.T. Schnipper Holding ApS, Lykkesvej 3, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Toft Hansen ApS

Transaktioner med nærtstående parter

Der har i regnskabsåret været samhandel med ovenstående selskab. Samhandlen er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af indskudskapitalen.

H. Nørby Hansen Holding ApS, Ejbyvej 54, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge.

T.T. Schnipper Holding ApS, Lykkesvej 3, Ejby, 4070 Kirke Hyllinge.