

LANDBRUGSSELSKABET TOFT HANSEN ApS

Ejbyvej 54
4070 Kirke Hyllinge

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/05/2017

Henrik Nørbye Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden LANDBRUGSSELSKABET TOFT HANSEN ApS
Ejbyvej 54
4070 Kirke Hyllinge

CVR-nr: 30576993
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Hyllinge, den 27/04/2017

Direktion

Henrik Nørbye Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Landbrugsselskabet Toft Hansen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Landbrugsselskabet Toft Hansen ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes

besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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.

Holbæk, 27/04/2017

Lene Kildegaard
 registreret revisor
 REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
 CVR: 19720705

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for meget tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af en positiv værdiregulering på investeringsejendomme på tkr. 984.

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.

Tilbagediskonteringsfaktorerne 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 anskaffessummen 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 investeringsejendommens 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 2016.

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 acontoskatte. 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		3.652.769	275.149
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		3.652.769	275.149
Andre finansielle indtægter		0	33
Øvrige finansielle omkostninger	2	-455.186	-471.250
Ordinært resultat før skat		3.197.583	-196.068
Skat af årets resultat	3	-348.000	0
Årets resultat		2.849.583	-196.068
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.849.583	-196.068
I alt		2.849.583	-196.068

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		12.975.001	11.819.820
Materielle anlægsaktiver i alt	4	12.975.001	11.819.820
Anlægsaktiver i alt		12.975.001	11.819.820
Andre tilgodehavender		114.502	173.034
Tilgodehavender i alt		114.502	173.034
Likvide beholdninger		1.597.429	882.316
Omsætningsaktiver i alt		1.711.931	1.055.350
Aktiver i alt		14.686.932	12.875.170

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.279.905	1.430.323
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		4.404.905	1.555.323
Hensættelse til udskudt skat		348.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		348.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.308.125	4.369.487
Gæld til banker		3.440.592	2.828.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.972.010	3.264.816
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	8.720.727	10.463.147
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		965.000	675.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		231.300	156.200
Periodeafgrænsningsposter		0	7.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.213.300	856.700
Gældsforpligtelser i alt		9.934.027	11.319.847
Passiver i alt		14.686.932	12.875.170

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i indeværende regnskabsår.

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Renter tilknyttede selskaber	64.695	123.517
Øvrige renteomkostninger	390.491	347.733
	455.186	471.250

3. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	348.000	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	348.000	0

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendommen Lorentzensvej kr.	Ejendommen Bavnen kr.	Ejendommen Vintappervej kr.
Kostpris primo	4.295.303	0	827.051
Tilgang i årets løb	0	400.000	0
Afgang i årets løb	-3.322.429	0	0
Kostpris ultimo	972.874	400.000	827.051
Værdiregulering primo	-3.005.303	0	622.949
Årets reguleringer	2.932.429	0	550.000
Op- og nedskrivninger ultimo	-72.874	0	72.949
Regnskabsmæssig værdi ultimo	900.000	400.000	900.000

	Ejendommen Ingridsvej kr.	Ejendommen Landevejen 52 kr.	Ejendommen Ebbemosen kr.
Kostpris primo	886.617	1.478.369	1.375.463
Tilgang i årets løb	0	85.703	0
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris ultimo	886.617	1.564.072	1.375.463
Værdireguleringer primo	198.383	2.841.631	974.538
Årets reguleringer	265.000	-505.703	-1.025.000
Op- og nedskrivninger ultimo	463.383	2.335.928	-50.462
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.350.000	3.900.000	1.325.001

	Ejendommen Askevej kr.	Ejendommen Vintapperbuen kr.
Kostpris primo	824.820	1.354.855
Tilgang i årets løb	36.541	38.451
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	861.361	1.393.306
Værdiregulering primo	0	-854.855
Årets reguleringer	63.639	2.736.549
Op- og nedskrivninger ultimo	63.639	1.881.694
Regnskabsmæssig værdi ultimo	925.000	3.275.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 3.685 efter mere end 5 år.

6. 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. 925
- Ejerpantebrev i fast ejendom, matr. nr. 5kl, Ejby by, Rye nom. 2.500.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr 900
- Ejerpantebrev i fast ejendom, matr. nr. 1 o, Kirke Såby, nom. kr. 600.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.900
- Ejerpantebrev i fast ejendom, matr. nr. 6 fd, Ejby by, nom. kr. 1.740.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.325

Til sikkerhed for alt mellemværende med Realkredit Danmark er stillet:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 1.054 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 10, Kirke Såby, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 3.900

Til sikkerhed for gæld til realkreditinsitut t.kr. 496 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 25 a, St. Karleby By, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 900.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 574 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 2 ge, Ejby By, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.350

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 764 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 6 fd, Ejby by, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.325

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 683 er der givet pant i ejendommen matr.nr. 10 ba, St. Karleby By, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 3.275

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

7. 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 regnskabsperioden været samhandel med søsterselskabet Toft Hansen ApS. 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.