
Toxol Invest ApS

Bygmestervej 23, 5750 Ringe

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 32 77 64 93

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/11 2016

Winni Carina Mehlby
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Toxol Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringø, den 30. november 2016

Direktion

Winni Carina Mehlby

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Toxol Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Toxol Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 30. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Toxol Invest ApS
Bygmestervej 23
5750 Ringe

CVR-nr.: 32 77 64 93
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Hovedaktivitet

Investeringsvirksomhed herunder med køb og salg af fast ejendom og værdipapirer samt al dermed beslægtet og afledt virksomhed.

Direktion

Winni Carina Mehlby

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Pengeinstitut

Andelskassen FYN
Svendborgvej 8
5772 Kværndrup

Vestjysk Bank
Dalgasgade 29B
7400 Herning

Skjern Bank
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.180.774	2.369.428
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	446.441	-773.110
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.627.215	1.596.318
Personaleomkostninger	4	-686.270	-449.368
Andre driftsomkostninger		0	-3.061.727
Resultat før finansielle poster		1.940.945	-1.914.777
Finansielle indtægter	5	0	2.064.961
Finansielle omkostninger	6	-1.676.006	-1.320.605
Resultat før skat		264.939	-1.170.421
Skat af årets resultat	7	-77.864	717.370
Årets resultat		187.075	-453.051

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		187.075	-453.051
		187.075	-453.051

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		40.986.930	41.438.411
Materielle anlægsaktiver	8	40.986.930	41.438.411
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	3.785
Finansielle anlægsaktiver		1.000	3.785
Anlægsaktiver		40.987.930	41.442.196
Varebeholdninger		0	250.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.650	29.071
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		365.996	296.485
Andre tilgodehavender		1.283	7.040
Udskudt skatteaktiv	10	0	42.000
Selskabsskat		18.136	0
Periodeafgrænsningsposter		15.620	24.353
Tilgodehavender		418.685	398.949
Likvide beholdninger		5.050	91.662
Omsætningsaktiver		423.735	740.611
Aktiver		41.411.665	42.182.807

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.286.989	4.099.914
Egenkapital	9	4.411.989	4.224.914
Hensættelse til udskudt skat	10	54.000	0
Hensatte forpligtelser		54.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		24.554.266	24.962.735
Anden gæld		5.775.000	6.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	30.329.266	31.462.735
Gæld til realkreditinstitutter	11	222.359	219.645
Kreditinstitutter		4.411.703	4.375.956
Modtagne forudbetalinger fra lejer		721.798	770.309
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.743	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		96.623	163.764
Selskabsskat		154.630	154.630
Anden gæld		968.554	785.854
Kortfristede gældsforpligtelser		6.616.410	6.495.158
Gældsforpligtelser		36.945.676	37.957.893
Passiver		41.411.665	42.182.807
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Ejerforhold	13		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet løbende drift er finansieret gennem kortfristet finansiering fra kreditinstitutter med en løbende kassekredit. Selskabet budgettere med positivt drift for det kommende år, og har lagt til grund at selskabets nuværende kortfristede finansiering fortsætter uændret, selvom der ikke foreligger formel aftale herom.

2 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 markedsf forholdene. Afkastkravene for 2015/16 udgør gennemsnitligt 6,3%.

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

Der henvises til note 8 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-19.014	-692.753
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	173.299	-80.357
Salg af investeringsejendomme	292.156	0
	<u>446.441</u>	<u>-773.110</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	674.027	443.268
Andre omkostninger til social sikring	12.243	6.100
	<u>686.270</u>	<u>449.368</u>
5 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2.064.961</u>
	<u>0</u>	<u>2.064.961</u>
6 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.676.006</u>	<u>1.320.605</u>
	<u>1.676.006</u>	<u>1.320.605</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-18.136	154.630
Årets udskudte skat	<u>96.000</u>	<u>-872.000</u>
	<u>77.864</u>	<u>-717.370</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	38.988.452
Tilgang i årets løb	42.533
Afgang i årets løb	-475.000
Kostpris 30. juni	<u>38.555.985</u>
Værdireguleringer 1. juli	2.449.959
Årets værdireguleringer	-19.014
Værdireguleringer 30. juni	<u>2.430.945</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>40.986.930</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 7,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,3 %.

Ejendommene er en kombination af bolig og erhverv. De erhvervsmæssige lejemål består primært af kontor og mindre detail.

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 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>5,8</u>	<u>6,3</u>	<u>6,8</u>
Dagsværdi	<u>44.462.719</u>	<u>40.986.930</u>	<u>38.022.889</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.475.789</u>	<u>0</u>	<u>-2.964.041</u>

Noter til årsregnskabet

9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	4.099.914	4.224.914
Årets resultat	0	187.075	187.075
Egenkapital 30. juni	125.000	4.286.989	4.411.989

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

10 Hensættelse til udskudt skat

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Materielle anlægsaktiver	75.000	-43.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-21.000	-42.000
Overført til udskudt skatteaktiv	0	85.000
	54.000	0

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	85.000
Nedskrivning til vurderet værdi	0	-43.000
Regnskabsmæssig værdi	0	42.000

Noter til årsregnskabet

11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	24.554.266	24.962.735
Langfristet del	24.554.266	24.962.735
Inden for 1 år	222.359	219.645
	24.776.625	25.182.380
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	5.775.000	6.500.000
Langfristet del	5.775.000	6.500.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	968.554	785.854
	6.743.554	7.285.854

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	40.986.930	41.438.411
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 25.325, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	40.986.930	41.438.411
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har afgivet garantier på TDKK 4.860 overfor DLR Kredit A/S.

Noter til årsregnskabet

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Selskabet har afgivet sikkerhed overfor 3. mand i 2 af selskabets ejendomme til en regnskabsmæssig værdi af TDKK 2.493.

13 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sol ApS, Svendborgvej 43, 5750 Ringe.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Toxol Invest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger og værdireguleringer.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med Sol ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige 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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår

Regnskabspraksis

særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Varebeholdninger

Handelsejendomme og grunde med videresalg for øje er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Handelsejendomme og grunde måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Regnskabspraksis

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med 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 en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.