

## **Toxholm Ejendomme ApS**

**Aarhusvej 29  
4800 Nykøbing F**

**CVR-nummer 39650436**

### **Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2021

---

Søren Henrik Holm Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Toxholm Ejendomme ApS  
Aarhusvej 29  
4800 Nykøbing F

Hjemstedskommune: Guldborgsund  
CVR-nummer: 39650436  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Direktion

Søren Henrik Holm Larsen

### Pengeinstitut

Danske Bank, Langgade 13 4800 Nykøbing F

### Revisor

Lou Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Toxholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Toxholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., 26. februar 2021

**Direktionen:**

Søren Henrik Holm Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Toxholm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toxholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Nykøbing F, 26. februar 2021

### Lou Revision

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Peter Kamper  
Registreret revisor  
mne28697

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets kapitalbehov for det kommende regnskabsår vil ikke blive opnået ved egen indtjening. Selskabets kapitalejer har i denne forbindelse udstedt likviditets- og støtteerklæring, der dækker likviditetsbehovet frem til den 30. september 2021 med DKK 80.000.

På baggrund heraf aflægges regnskabet under forudsætning for going concern.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>534.662</b>	<b>536</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-141.770	-154
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>392.892</b>	<b>382</b>
1	Finansielle indtægter	1.514	1
2	Finansielle omkostninger	-233.382	-205
	<b>Resultat før skat</b>	<b>161.024</b>	<b>178</b>
3	Skat af årets resultat	-52.916	-48
	<b>Årets resultat</b>	<b>108.108</b>	<b>130</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	108.108	130
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>108.108</b>	<b>130</b>

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Grunde og bygninger	5.647.329	5.204
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.647.329</b>	<b>5.204</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.647.329</b>	<b>5.204</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.986	10
	Periodeafgrænsningsposter	66.070	61
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>78.056</b>	<b>71</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13.521</b>	<b>23</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>91.576</b>	<b>94</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.738.905</b>	<b>5.298</b>



Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	238.314	130
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>288.314</b>	<b>180</b>
	Hensættelser til udskudt skat	22.951	10
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>22.951</b>	<b>10</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.066.571	2.208
	Kreditinstitutter	1.867.497	2.112
	Selskabsskat	40.062	38
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.974.130</b>	<b>4.358</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	105.649	66
	Kreditinstitutter	242.428	234
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	25
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.045.961	316
	Anden gæld	39.472	77
	Periodeafgrænsningsposter	0	31
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.453.510</b>	<b>750</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.427.640</b>	<b>5.108</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.738.905</b>	<b>5.298</b>
5	Usikkerhed ved fortsat drift		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.10.19 - 30.09.20			
Saldo primo	50	130	180
Årets resultat	0	108	108
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>238</b>	<b>288</b>

Noter	2019/20	2018/19	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.514	1
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.514</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	22.264	6
	Andre finansielle omkostninger	211.118	198
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>233.382</b>	<b>205</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	40.062	38
	Regulering af udskudt skat	12.854	10
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>52.916</b>	<b>48</b>
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.517.082	3.128
<b>5</b>	<b>Usikkerhed ved fortsat drift</b>		
	Selskabets kapitalbehov for det kommende regnskabsår vil ikke blive opnået ved egen indtjening. Selskabets kapitalejer har i denne forbindelse udstedt likviditets- og støtteerklæring, der dækker likviditetsbehovet frem til den 30. september 2021 med DKK 80.000.		
	På baggrund heraf aflægges regnskabet under forudsætning for going concern.		
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør DKK 0 pr. 30. september 2020.		
	Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK

---

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.206, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 5.062.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 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.

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.

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammenlægning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelse, såfremt perioden vedrører regnskabsåret.

Andre driftsindtægter indeholder poster af sekundær karakter.

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder de omkostninger, som er afholdt for at opretholde driften på ejendommene.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	751.870

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Henrik Holm Larsen

### Direktør

På vegne af: Toxholm Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-930233910234

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-02-28 20:44:52Z

NEM ID 

## Peter Kamper

### Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIE...

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-01 07:01:54Z

NEM ID 

## Søren Henrik Holm Larsen

### Dirigent

På vegne af: Toxholm Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-930233910234

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-03-02 13:07:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HWZ8Q-ECIXY-QZ4E7-5T5ZT-11ABX-XCWN1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>