

Toxholm Ejendomme ApS

Væggerløsevej 4

4873 Væggerløse

CVR-nr. 39650436

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. maj 2024

Søren Henrik Holm Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Toxholm Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Toxholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 13. maj 2024

Direktion

Søren Henrik Holm Larsen
Direktør

Toxholm Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Toxholm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Toxholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Frederiksberg, den 13. maj 2024

Revisorerne Bastian og Krause

Registrerede revisor

CVR-nr. 27335616

Per Hailand

Registreret revisor

mne30354

Toxholm Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Toxholm Ejendomme ApS Væggerløsevej 4 4873 Væggerløse
Telefon	28198789
E-mail	sl@kaffemesteren.dk
CVR-nr.	39650436
Stiftelsesdato	15. juni 2018
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Søren Henrik Holm Larsen
Revisor	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisor Guldborgvej 8, st. tv. 2000 Frederiksberg
Telefon	38111400
E-mail	ph@bastiankrause.dk
Hjemmeside	www.bastiankrause.dk
CVR-nr.	27335616

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. 93.799, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 12.596.286, og en egenkapital på kr. 664.134.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Toxholm Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Toxholm Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med udlejning af ejendommen såsom ejendomsskat, el, varme, forsikring og vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	15%

Der afskrives ikke på grunde.

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

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Toxholm Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		698.918	442.383
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-196.124	-141.770
Driftsresultat		502.794	300.613
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.907	2.213
Andre finansielle indtægter		0	239.064
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-186.245	-43.919
Andre finansielle omkostninger		-201.201	-210.719
Resultat før skat		120.255	287.252
Skat af årets resultat	3	-26.456	-44.223
Årets resultat		93.799	243.029
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		93.799	243.029
Resultatdisponering		93.799	243.029

Toxholm Ejendomme ApS**Balance 30. september 2023**

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	12.355.511	5.363.789
Materielle anlægsaktiver	12.355.511	5.363.789
Anlægsaktiver	12.355.511	5.363.789
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	173.591	0
Periodeafgrænsningsposter	67.184	64.829
Tilgodehavender	240.775	64.829
Likvide beholdninger	0	19.830
Omsætningsaktiver	240.775	84.659
Aktiver	12.596.286	5.448.448

Toxholm Ejendomme ApS

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		614.134	520.336
Egenkapital		664.134	570.336
Hensættelser til udskudt skat		58.513	53.529
Hensatte forpligtelser		58.513	53.529
Gæld til realkreditinstitutter		1.771.362	1.854.199
Gæld til banker		1.314.953	1.552.414
Selskabsskat		0	19.822
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.086.315	3.426.435
Gæld til kreditinstitutter		110.890	109.114
Gæld til banker		1.753.666	90.602
Gældsbreve		5.273.575	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		240.679	25.000
Gæld til associerede virksomheder		1.235.167	1.142.148
Selskabsskat		19.822	25.014
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.139	6.270
Deposita		145.386	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.787.324	1.398.148
Gældsforpligtelser		11.873.639	4.824.583
Passiver		12.596.286	5.448.448
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2022/23	2021/22	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	186.245	43.919	
Andre finansielle omkostninger	<u>201.201</u>	<u>210.719</u>	
	<u>387.446</u>	<u>254.638</u>	
3. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	21.472	-5	
Regulering af udskudt skat	<u>4.984</u>	<u>44.228</u>	
	<u>26.456</u>	<u>44.223</u>	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.771.362	110.890	1.311.240
Gæld til banker	<u>1.314.953</u>	<u>90.965</u>	<u>1.247.263</u>
	<u>3.086.315</u>	<u>201.855</u>	<u>2.558.503</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Toxholm Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.400, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 12.356.

I ejendommen Jernbanegade 57 er der tinglyst pantebreve for 8,7 mio. kr.