Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Vesterballevej 25A
Postboks 454
7000 Fredericia

Telefon 75 92 72 22
Telefax 75 93 39 88
www.deloitte.dk

Tolboe Ejendomme ApS
CVR-nr. 32473598

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den22.11.2013.

Dirigent

_____

Navn: Robert Byriel Riedel

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	9
Balance pr. 30.06.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tolboe Ejendomme ApS
Næsset 13C
8700 Horsens

CVR-nr.: 32473598
Hjemsted: Horsens
Regnskabsår: 01.07.2012 - 30.06.2013

Direktion

Per Hjorth Tolboe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vesterballevej 25A
7000 Fredericia

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 for Tolboe 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. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22.11.2013

Direktion

Per Hjorth Tolboe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tolboe Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tolboe Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, 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. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Fredericia, den 22.11.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje, udleje og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud efter skat på 175 t.kr., hvilket vurderes som værende utilfredsstillende.

Selskabets ledelse har valgt at aktivere udskudt skatteaktiv med 177 t.kr. Det er sket med udgangspunkt i ledelsens forventninger til den fremtidige indtjening i selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen,

Anvendt regnskabspraksis

når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder omkostninger vedrørende udlejningsaktiviteter og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den no-

Anvendt regnskabspraksis

minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012/13

	Note	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
Bruttofortjeneste		**124.560**	**133**
Af- og nedskrivninger	1	(125.058)	(121)
Andre driftsomkostninger		(65.774)	(73)
Driftsresultat		**(66.272)**	**(61)**
Andre finansielle indtægter	2	587	0
Andre finansielle omkostninger	3	(140.258)	(194)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**(205.943)**	**(255)**
Skat af ordinært resultat	4	31.435	46
Årets resultat		**(174.508)**	**(209)**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	(174.508)	(209)
	(174.508)	**(209)**

Balance pr. 30.06.2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
Grunde og bygninger		6.088.004	6.213
Materielle anlægsaktiver	5	**6.088.004**	**6.213**
Anlægsaktiver		**6.088.004**	**6.213**
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		11.409	6
Udskudt skat	6	176.717	145
Tilgodehavender		**188.126**	**151**
Likvide beholdninger		**49.238**	**25**
Omsætningsaktiver		**237.364**	**176**
Aktiver		**6.325.368**	**6.389**

Balance pr. 30.06.2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
Virksomhedskapital	7	125.000	125
Overført overskud eller underskud		1.559.203	1.736
Egenkapital		**1.684.203**	**1.861**
Gæld til realkreditinstitutter		2.231.146	2.331
Langfristede gældsforpligtelser	8	**2.231.146**	**2.331**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	98.278	91
Bankgæld		9.438	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.083.636	1.918
Anden gæld		218.667	188
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.410.019**	**2.197**
Gældsforpligtelser		**4.641.165**	**4.528**
Passiver		**6.325.368**	**6.389**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.733.711	1.858.711
Årets resultat	0	(174.508)	(174.508)
Egenkapital ultimo	**125.000**	**1.559.203**	**1.684.203**

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	125.058	121
	125.058	**121**

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	587	0
	587	**0**

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	80.113	125
Renteomkostninger i øvrigt	42.239	65
Valutakursreguleringer	17.906	2
Øvrige finansielle omkostninger	0	2
	140.258	**194**

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(34.341)	(46)
Effekt af ændrede skattesatser	2.906	0
	(31.435)	**(46)**

	Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.457.574
Kostpris ultimo	**6.457.574**
Af- og nedskrivninger primo	(244.512)
Årets afskrivninger	(125.058)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(369.570)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**6.088.004**

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	90.545	61
Fremførbare skattemæssige underskud	86.172	84
	176.717	**145**

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	125		**125.000**

	Forfald inden 12 måneder 2011/12 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012/13 kr.	Restgæld efter 5 år 2012/13 kr.
8. Langfristede gælds-forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	91	98.278	2.231.146	1.833.973
	91	**98.278**	**2.231.146**	**1.833.973**

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.642.970 kr.