
TobiCo Ejendomme ApS

Årsrapport for 2011/12

CVR-nr. 31 32 94 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 18/3 2013

Kim Rune Brarup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for TobiCo Ejendomme 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. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 18. marts 2013

Direktion

Jan Lønstrup Tobiasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TobiCo Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TobiCo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, 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. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab i de kommende år og aflægger derfor i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 18. marts 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Rune Brarup

Statsautoriseret Revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TobiCo Ejendomme ApS
Industrivej 13 - 15
6900 Skjern

CVR-nr.: 31 32 94 69
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern

Direktion

Jan Lønstrup Tobiasen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
Postboks 160
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Pengeinstitut

vestjyskBANK
Bredgade 38
6900 Skjern

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på DKK 251.485, og selskabets balance pr. 30. september 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 7.155.584.

Resultatet anses for utilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt egenkapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Ledelsen forventer, at selskabet realiserer et positivt resultat i 2012/13.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK	2009/10 DKK
Bruttofortjeneste		1.396.287	560.644	557.245
Personaleomkostninger		0	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-697.280	-678.424	-655.562
Resultat før finansielle poster		699.007	-117.780	-98.317
Finansielle indtægter		6.768	12.770	42.760
Finansielle omkostninger		-957.260	-2.490.080	-3.112.890
Resultat før skat		-251.485	-2.595.090	-3.168.447
Skat af årets resultat	2	0	0	-174.026
Årets resultat		-251.485	-2.595.090	-3.342.473

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-251.485	-2.595.090	-3.342.473
		-251.485	-2.595.090	-3.342.473

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK	2010 DKK
Grunde og bygninger		15.648.052	15.832.161	15.939.004
Materielle anlægsaktiver	3	15.648.052	15.832.161	15.939.004
Anlægsaktiver		15.648.052	15.832.161	15.939.004
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		232.374	225.606	212.836
Andre tilgodehavender		0	39.772	224.672
Tilgodehavender		232.374	265.378	437.508
Omsætningsaktiver		232.374	265.378	437.508
Aktiver		15.880.426	16.097.539	16.376.512

Balance 30. september

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK	2010 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		-7.280.584	-7.029.099	-4.434.009
Egenkapital	4	-7.155.584	-6.904.099	-4.309.009
Gæld til realkreditinstitutter		10.037.352	10.403.912	10.892.624
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.037.352	10.403.912	10.892.624
Gæld til realkreditinstitutter	5	356.946	335.311	173.823
Kreditinstitutter		6.820.263	10.999.517	6.494.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	103.430	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.716.449	1.144.468	301.850
Anden gæld		105.000	15.000	2.822.820
Kortfristede gældsforpligtelser		12.998.658	12.597.726	9.792.897
Gældsforpligtelser		23.036.010	23.001.638	20.685.521
Passiver		15.880.426	16.097.539	16.376.512
Going concern	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6			
Nærtstående parter og ejerforhold	7			

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Kapitalen forventes reetableret via fremtidig positiv indtjening.

Selskabet har siden stiftelsen præsteret væsentlige underskud, som er begrundet i manglende huslejeindtægter samt store kurstab på valutalån.

Selskabet har forhandlet huslejekontrakten med sit søsterselskab og omlagt sine udlandslån til danske kroner. På den baggrund forventes der positiv indtjening i de kommende år.

Regnskabet er derfor aflagt med henblik på fortsat drift.

	2011/12	2010/11	2009/10
	DKK	DKK	DKK
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	0	0
Årets udskudte skat	0	0	177.619
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0	-3.593
	0	0	174.026

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. oktober	17.960.630
Tilgang i årets løb	513.171
Kostpris 30. september	18.473.801
Ned- og afskrivninger 1. oktober	2.128.469
Årets afskrivninger	697.280
Ned- og afskrivninger 30. september	2.825.749
Regnskabsmæssig værdi 30. september	15.648.052
Afskrives over	25 år

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	-7.029.099	-6.904.099
Årets resultat	0	-251.485	-251.485
Egenkapital 30. september	125.000	-7.280.584	-7.155.584

Der er ikke udstedt anpartsbeviser og kapitalen er ikke opdelt i flere klasser.

5 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:

	2012	2011	2010
	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter			
Efter 5 år	8.564.543	9.010.409	10.088.367
Mellem 1 og 5 år	1.472.809	1.393.503	804.257
Langfristet del	10.037.352	10.403.912	10.892.624
Inden for 1 år	356.946	335.311	173.823
	10.394.298	10.739.223	11.066.447

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK	2010 DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser			
Sikkerhedsstillelser			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.648.052	15.832.161	15.939.004
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for vestjyskBANK:			
Ejerpant i Industrivej 13	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Eventualforpligtelser			

TobiCo Ejendomme ApS kautionerer for TobiCo A/S

7 Nærtstående parter og ejerforhold

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

TobiCo Holding A/S, Skjern ejer selskabet 100%

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TobiCo Ejendomme ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten. Nettoomsætning, som omfatter lejeindtægter, indregnes i takt med lejeperioden.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

Regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.