



Tlf: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

TOBICO EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. februar 2014

Jan Lønstrup Tobiasen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TobiCo Ejendomme ApS Industrivej 13-15 6900 Skjern
	CVR-nr.: 31 32 94 69 Stiftet: 17. marts 2008 Regnskabsår: 1. oktober 2012 - 30. september 2013
Direktion	Jan Lønstrup Tobiasen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Bredgade 38 6900 Skjern

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for TobiCo 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 24. februar 2014

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 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på oplysningerne i note 9, 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 24. februar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Karsten Mehlsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har tabt egenkapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119. Kapitalen forventes retableret via fremtidig indtjening.

Det er ledelsens vurdering at der, som følge af forventninger til øget omsætning og forbedret indtjening i søsterselskabet, kan ske en gradvis stigning i huslejeindtægterne i selskabet, hvilket kan skabe en rentabel drift fremadrettet.

Regnskabet er som følge heraf aflagt med henblik på fortsat drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Bygninger er hidtil afskrevet over 25 år og med en scrapværdi på 0 tkr. Det er ledelsen skøn at en afskrivningsperiode på 25 år og en scrapværdi på 30% vurderes mere korrekt. Det ændrede skøn betyder et fald i de regnskabsmæssige afskrivninger på bygninger med ca. 210 tkr.

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et underskud på 540 tkr. og selskabets balance pr. 30. september 2013 udviser en egenkapital på -7.696 tkr.

Resultatet anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TobiCo Ejendomme ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	30 %

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.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		909.220	1.396.287
Af- og nedskrivninger.....		-491.771	-697.280
DRIFTSRESULTAT		417.449	699.007
Finansielle indtægter.....	1	9.295	6.768
Finansielle omkostninger.....	2	-966.786	-957.260
ÅRETS RESULTAT		-540.042	-251.485
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-540.042	-251.485
I ALT		-540.042	-251.485

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		15.275.541	15.648.052
Materielle anlægsaktiver.....	3	15.275.541	15.648.052
ANLÆGSAKTIVER.....		15.275.541	15.648.052
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		241.669	232.374
Tilgodehavender.....		241.669	232.374
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		241.669	232.374
AKTIVER.....		15.517.210	15.880.426
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-7.820.626	-7.280.584
EGENKAPITAL.....	4	-7.695.626	-7.155.584
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.337.000	10.037.352
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.337.000	10.037.352
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	356.946
Gæld til pengeinstitutter.....		6.498.482	6.820.263
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.292.354	5.716.449
Anden gæld.....		85.000	105.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.875.836	12.998.658
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		23.212.836	23.036.010
PASSIVER.....		15.517.210	15.880.426
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renter mellemregning TobiCo Holding ApS.....	9.295	6.768	
	9.295	6.768	
Finansielle omkostninger			2
Renter mellemregning TobiCo A/S.....	238.587	45.838	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	728.199	911.422	
	966.786	957.260	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2012.....		18.473.801	
Tilgang.....		119.260	
Kostpris 30. september 2013.....		18.593.061	
Afskrivninger 1. oktober 2012.....		2.825.749	
Årets afskrivninger.....		491.771	
Afskrivninger 30. september 2013.....		3.317.520	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013.....		15.275.541	
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2012.....	125.000	-7.280.584	-7.155.584
Forslag til årets resultatdisponering.....		-540.042	-540.042
Egenkapital 30. september 2013.....	125.000	-7.820.626	-7.695.626
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Langfristede gældsforpligtelser			5
	1/10 2012 gæld i alt	30/9 2013 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	10.037.352	10.337.000	0
	10.037.352	10.337.000	0
			Restgæld efter 5 år
			9.642.586
			9.642.586

NOTER

	Note
Eventualposter mv. TobiCo Ejendomme ApS kautitionerer for TobiCo A/S.	6
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i> Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 10.337 tkr., og gæld til pengeinstitut, 6.498 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 15.276 tkr.	7
Nærtstående parter TobiCo Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:	8
Koncern Selskabet indgår i koncernregnskabet for TobiCo Holding ApS, Industrivej 13-15, 6900 Skjern, hvilket er selskabets ultimative modervirksomhed. Det pågældende koncernregnskab kan rekvireres ved henvendelse til modervirksomheden.	
Usikkerhed ved going concern Selskabet har tabt egenkapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119. Kapitalen forventes retableret via fremtidig indtjening. Selskabet har siden stiftelsen præsteret væsentlige underskud, som er begrundet i manglende huslejeindtægter samt store kurstab på valutalån. I regnskabsåret 2012/13 er der aftalt en huslejereduktion til søsterselskabet på 480 tkr., som følge af søsterselskabets finansielle situation. Det er ledelsens vurdering at der, som følge af forventninger til øget omsætning og forbedret indtjening i søsterselskabet, kan ske en gradvis stigning i huslejeindtægterne i selskabet, hvilket kan skabe en rentabel drift fremadrettet. Regnskabet er som følge heraf aflagt med henblik på fortsat drift.	9