

Tolboe Ejendomme ApS
Næsset 13C
8700 Horsens
CVR-nr. 32473598

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.12.2016

Dirigent

Navn: Per Hjorth Tolboe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tolboe Ejendomme ApS

Næsset 13C

8700 Horsens

CVR-nr.: 32473598

Stiftet: 30.09.2009

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Per Hjorth Tolboe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Tolboe Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12.12.2016

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 01.07.2015 - 30.06.2016, 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Tilgodehavender hos associerede virksomheder er i årsregnskabet indregnet med 18 t.kr. Ledelsen vurderer tilgodehavendet fuldt erholdeligt. Vi er ikke enige i værdiansættelsen og tager forbehold herfor.

Udskudte skatteaktiver er i årsrapporten indregnet med 138 t.kr. Vi er ikke enige i værdiansættelsen heraf, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 12.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende utilfredsstillende.

Selskabets ledelse har valgt at aktivere udskudte skatteaktiver med 138 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

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, 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. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominelle 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttotab		(5.688)	133.316
Af- og nedskrivninger	1	59.395	(503.193)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(69.370)</u>
Driftsresultat		53.707	(439.247)
Andre finansielle indtægter	2	924	726
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(87.689)</u>	<u>(111.532)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(33.058)	(550.053)
Skat af ordinært resultat	4	<u>(153.833)</u>	<u>107.627</u>
Årets resultat		<u>(186.891)</u>	<u>(442.426)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(186.891)</u>	<u>(442.426)</u>
		<u>(186.891)</u>	<u>(442.426)</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		3.764.461	5.459.753
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.764.461</u>	<u>5.459.753</u>
Anlægsaktiver		<u>3.764.461</u>	<u>5.459.753</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		17.643	12.820
Udskudt skat	6	137.832	291.665
Andre tilgodehavender		32.366	5.331
Tilgodehavender		<u>187.841</u>	<u>309.816</u>
Likvide beholdninger		<u>1.578</u>	<u>38.879</u>
Omsætningsaktiver		<u>189.419</u>	<u>348.695</u>
Aktiver		<u>3.953.880</u>	<u>5.808.448</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		745.399	932.290
Egenkapital		<u>870.399</u>	<u>1.057.290</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.929.888	2.030.790
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>1.929.888</u>	<u>2.030.790</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	100.632	100.410
Gæld til tilknyttede virksomheder		957.536	2.354.774
Anden gæld		95.425	259.747
Periodeafgrænsningsposter		0	5.437
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.153.593</u>	<u>2.720.368</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.083.481</u>	<u>4.751.158</u>
Passiver		<u>3.953.880</u>	<u>5.808.448</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	932.290	1.057.290
Årets resultat	0	(186.891)	(186.891)
Egenkapital ultimo	125.000	745.399	870.399

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	42.933	125.058
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	378.135
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(102.328)	0
	(59.395)	503.193
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	7	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	917	726
	924	726
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	43.374	68.310
Renteomkostninger i øvrigt	37.340	40.118
Valutakursreguleringer	3.880	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.095	3.104
	87.689	111.532
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	153.833	(112.961)
Effekt af ændrede skattesatser	0	5.334
	153.833	(107.627)

Noter

	Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.457.574
Tilgange	228.001
Afgange	(2.714.987)
Kostpris ultimo	3.970.588
Af- og nedskrivninger primo	(997.821)
Årets afskrivninger	(42.933)
Tilbageførsel ved afgange	834.627
Af- og nedskrivninger ultimo	(206.127)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.764.461

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	45.348	219.521
Fremførbare skattemæssige underskud	92.484	72.144
	137.832	291.665

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

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	100.632	100.410	1.929.888	1.524.556
	100.632	100.410	1.929.888	1.524.556

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tolboe Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.764.461 kr.