Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Tølløse Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 18 85 85 33

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2013.

_____
Niels Gabriel Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning **2**
Den uafhængige revisors erklæringer **3**
Selskabsoplysninger **5**
Ledelsesberetning **6**
Anvendt regnskabspraksis **7**
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december **10**
Balance 31. december **11**
Noter **13**

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Tølløse Ejendomsselskab 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den 1. juli 2013

Direktionen

Niels Gabriel Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Tølløse Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tølløse Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Ejendomme indregnes og måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens særlige regler om investeringsaktiver. I balancen er ejendomme indregnet med TDKK 56.460. Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet for investeringsejendomme, er der væsentlig usikkerhed omkring værdifastsættelse heraf. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig og egnet revisionsbevis for vurdering af en ikke udlejet ejendom. Ejendommen er indregnet til TDKK 4.210. Som følge heraf har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle ændringer af postens beløb er nødvendige.

I datterselskabet Vitalux A/S, som er indregnede under kapitalandele i tilknyttede virksomheder, har vi ikke været i stand til at vurdere realisationsværdien af varebeholdningerne, da der tale om en speciel produktion med lav omsættelighed. Som følge heraf tager vi forbehold for værdiansættelsens af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt mulige indvirkning på årets resultat.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 9 herom, hvor det fremgår, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Ledelsen bedømmer, at

finansieringen vil blive imødekommet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold
Selskabet har ikke indeholdt og afregnet A-skat og AM-bidrag af TDKK 6 i beskatning af fri bil. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Selskabet har ikke har indberettet momsefterangivelse for tidligere år til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

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.

Holbæk, den 1. juli 2013

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab

Carsten Thomsen
Partner, registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskab

Tølløse Ejendomsselskab ApS
Dyrehavevej 12 - Gl. Tølløse
4340 Tølløse

CVR-nummer:	18 85 85 33
Regnskabsperiode:	1. januar 2012 - 31. december 2012

Direktion

Niels Gabriel Kristensen

Revision

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

Kontaktperson:
Carsten Thomsen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i ejendomme samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat TDKK -1.082, der er påvirket af negativ resultatandel i datterselskabet Vitalux A/S stor TDKK 967, bl.a. foranlediget af tilbageførsel af bogført skatteaktiv, samt kurstab på realkreditlån stort TDKK 319, anses for utilfredsstillende.

Selskabet har i 2012 fortsat den i 2010 påbegyndte omlægning af sine normale driftsaktiviteter.

Selskabets ejendomsportefølje består overvejene af nyere istandsatte investerings-/boligudlejnings-ejendomme omfattet af boligreguleringslovens § 15 a, stk. 4, hvilket indebærer at huslejen opkræves efter princippet om markedsleje (i praksis reguleres huslejen 1 gang årligt tilsvarende udviklingen i nettoprisindekset).
Investeringsejendommene måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommes drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er forøget fra 5,25-5,6 i 2011 til 5,5-6,5 ved fastsættelse af ejendommenes værdi i 2012.

Selskabets resultat og balance er også i 2012 påvirket af de i 2006 optagne 30 årige inkonvertible realkreditlån (med fast rente 4,04 % i 10 år) stor TDKK 32.120. Foranlediget af faldende markedsrente er der i 2012 bogført yderligere kurstab herpå TDKK 319. Lånene indgår hermed i balancen pr. 31. december 2012 med TDKK 35.873. Det må alt andet lige forventes at det indtil nu bogførte kurstab TDKK 3.753 genindvindes frem mod lånets refinansiering 1/-2016.

Selskabet vil fortsat i 2013 frasælge aktiver i det omfang frasalg medvirker til at styrke selskabets likviditet og/eller medvirker til yderligere optimering af selskabets drift.

I selskabets portefølje indgår ejendommene beliggende Dyrehavevej 18-20, Gl. Tølløse, der i balancen er optaget til en samlet værdi TDKK 4.210 hvilket svarer til seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10-2012. Ejendommene er eksternt alene vurderet af SKAT i forbindelse med klage over ejendomsvurderingen.

Der pågår udarbejdelse af ny lokaplan for bl.a. ejendommene beliggende Dyrehavevej 18-20, Gl. Tølløse, der omfatter ny bebyggelse med ca. 5.000 etagemeter.

På baggrund heraf ansér selskabets ledelse den bogførte værdi af ejendommene beliggende Dyrehavevej 18-20, Gl. Tølløse, for realistisk.

Selskabet er fortsat afhængig af, at de nuværende kreditfaciliteter vil blive opretholdt i 2013. Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets kreditinstitutter herom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tølløse Ejendomsselskab ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste
Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger
Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Resultat fra tilknyttede virksomheder
Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen efter regulering af intern avance eller tab.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommes drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 5,5-6,5.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat medregnes i resultatopgørelsen. I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilgodehavender
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender måles til nominel værdi.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser
Gæld måles til nominel værdi.

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Bruttofortjeneste	**2.509.620**	**2.803**
1	Personaleomkostninger	28.165	17
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	39
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	140.921	1.535
	Ordinært resultat før finansielle poster	**2.622.377**	**4.282**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-974.857	-88
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.338	42
	Andre finansielle omkostninger	2.784.389	2.743
	Resultat før skat	**-1.109.531**	**1.493**
3	Skat af årets resultat	-27.038	395
	Årets resultat	**-1.082.493**	**1.098**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført fra tidligere år	3.735.074	2.637
	Årets resultat	-1.082.493	1.098
	Til disposition	**2.652.581**	**3.735**
	Overført til næste år	2.652.581	3.735
	Disponeret i alt	**2.652.581**	**3.735**

Note	Balance 31. december	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	56.460.000	56.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**56.460.000**	**56.000**
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	471.065	1.446
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**471.065**	**1.446**
	Anlægsaktiver i alt	**56.931.064**	**57.446**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	110.234	89
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	507.173	633
	Periodeafgrænsningsposter	0	11
	Tilgodehavender i alt	**617.406**	**733**
	Omsætningsaktiver i alt	**617.406**	**733**
	Aktiver i alt	**57.548.470**	**58.178**

Note	Balance 31. december	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	2.652.581	3.735
6	**Egenkapital i alt**	**2.852.581**	**3.935**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	1.119.137	1.146
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.119.137**	**1.146**
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	43.183.026	43.037
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.984.519	4.098
	Konvertible gældsbreve	1.461.482	1.447
	Kortfristet del af langfristet gæld	-218.877	-548
7	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**48.410.150**	**48.034**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristet gæld	218.877	548
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.220.344	1.899
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.161.630	1.254
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	963.344	811
	Gæld til tilknyttede virksomheder	421.436	421
	Anden gæld	180.971	128
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**5.166.602**	**5.063**
	Gældsforpligtelser i alt	**53.576.752**	**53.097**
	Passiver i alt	**57.548.470**	**58.178**
9	Usikkerheder om going concern		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter m.v.		

Noter

		2012 DKK	2011 1.000 DKK
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	25.879	15
	Andre udgifter til social sikring	2.286	2
	Personaleomkostninger i alt	**28.165**	**17**
2	**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	460.000	2.750
	Dagsværdiregulering af gæld	-319.079	-1.215
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver i alt	**140.921**	**1.535**
3	**Skat af årets resultat**		
	Udskudt skat af årets resultat	-27.038	395
	Skat af årets resultat i alt	**-27.038**	**395**
4	**Grunde og bygninger**		
	Anskaffelsessum, primo	43.930.064	43.982
	Afgang i årets løb	0	-52
	Opskrivninger, primo	12.069.936	9.320
	Årets opskrivninger	460.000	2.750
	Grunde og bygninger i alt	**56.460.000**	**56.000**

	2012 DKK	2011 1.000 DKK

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris, primo	3.713.211	3.713
Kostpris, ultimo	**3.713.211**	**3.713**
Værdireguleringer, primo	-2.267.289	-2.179
Årets resultatandel	-974.857	-88
Værdireguleringer, ultimo	**-3.242.146**	**-2.267**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	**471.065**	**1.446**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:
Niels Gabriel A/S med hjemsted i Holbæk Kommune, nom. DKK 500.000. Ejerandel 100 %.
Vitalux A/S med hjemsted i Holbæk Kommune, nom. DKK 500.000. Ejerandel 100 %.

6 Egenkapital

	Virksomheds kapital DKK	**Overført resultat** DKK	**I alt** DKK
Saldo primo	200.000	3.735.074	3.935.074
Årets resultat	0	-1.082.493	-1.082.493
Saldo ultimo	**200.000**	**2.652.581**	**2.852.581**

Virksomhedskapitalen er sammensat af 200 anparter á DKK 1.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 39.458.

8 Kortfristet del af langfristet gæld

Kortfristet del af prioritetsgæld	205.860	164
Kortfristet del af pengeinstitutter	13.017	384
Kortfristet del af langfristet gæld i alt	**218.877**	**548**

9 Usikkerheder om going concern

Selskabet er fortsat afhængig af, at de nuværende kreditfaciliteter vil blive opretholdt i 2013. Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets kreditinstitutter herom.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. TDKK 40.426.

Til sikkerhed for mellemværende med andre kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. TDKK 17.300.

Herudover har andre kreditinstitutter salgsfuldmagt og transport i salgsprovenu til ejendommene Bygaden 62 st., Merløse og Tølløsevej 24, Tølløse.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 56.460.

Andre kreditinstitutter har ydermere transport i lejeindtægter.

Der er endvidere afgivet ejendomsforbehold med nom. TDKK 161 i andre anlæg, driftsmateriel og inventar, der i årsrapporten er indregnet med TDKK 0.

11 Eventualposter m.v.

Ingen.