



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Frederiksø 2, 2  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TOTAL EJENDOMS SERVICE TES APS**  
**TEKNIKVEJ 15, LINDVED, 5260 ODENSE S**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2016

---

Erik Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet.....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Total Ejendoms Service Tes ApS Teknikvej 15, Lindved 5260 Odense S
	Telefon: 66154733
	CVR-nr.: 21 50 07 39
	Stiftet: 1. januar 1999
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Erik Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Frederiksø 2, 2 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Fyn Søndergade 17 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Total Ejendoms Service Tes 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. maj 2016

Direktion

---

Erik Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

### *Til kapitalejeren i Total Ejendoms Service Tes ApS*

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Total Ejendoms Service Tes ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 9. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Käehne  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Total Ejendoms Service Tes ApS for 2015 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 immaterielle og 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	25-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0-30%

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.

**Leasingkontrakter**

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.313.149</b>	<b>4.967.035</b>
Personaleomkostninger.....	1	-3.807.965	-4.350.284
Af- og nedskrivninger.....		-326.057	-307.130
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>179.127</b>	<b>309.621</b>
Andre finansielle indtægter.....		7.538	9.156
Andre finansielle omkostninger.....		-88.491	-108.604
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>98.174</b>	<b>210.173</b>
Skat af årets resultat.....	2	-14.147	-54.478
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>84.027</b>	<b>155.695</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		84.027	155.695
<b>I ALT</b> .....		<b>84.027</b>	<b>155.695</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		2.328.428	2.353.921
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		865.410	1.213.252
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.193.838</b>	<b>3.567.173</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.193.838</b>	<b>3.567.173</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		54.500	111.700
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>54.500</b>	<b>111.700</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		615.168	1.189.518
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		933.301	734.753
Andre tilgodehavender.....		78.263	68.644
Periodeafgrænsningsposter.....		89.124	93.078
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.715.856</b>	<b>2.085.993</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>4.581</b>	<b>2.536</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.774.937</b>	<b>2.200.229</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.968.775</b>	<b>5.767.402</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.782.693	1.698.666
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.982.693</b>	<b>1.898.666</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		159.252	169.286
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>159.252</b>	<b>169.286</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.405.238	1.533.915
Leasingforpligtelser.....		296.513	466.276
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.701.751</b>	<b>2.000.191</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	227.839	248.815
Gæld til pengeinstitutter.....		312.137	589.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		109.116	240.737
Selskabsskat.....		24.181	43.341
Anden gæld.....		451.806	576.741
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.125.079</b>	<b>1.699.259</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.826.830</b>	<b>3.699.450</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.968.775</b>	<b>5.767.402</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	3.381.292	3.873.748	
Pensioner.....	128.111	148.660	
Omkostninger til social sikring.....	139.250	142.923	
Andre personaleomkostninger.....	159.312	184.953	
	<b>3.807.965</b>	<b>4.350.284</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	24.181	43.341	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1.693	-3.455	
Regulering af udskudt skat.....	-8.341	14.592	
	<b>14.147</b>	<b>54.478</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....	2.657.975	2.261.471	
Tilgang.....	0	14.000	
Afgang.....	0	-135.497	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>2.657.975</b>	<b>2.139.974</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	304.054	1.048.219	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-28.616	
Årets afskrivninger .....	25.493	254.961	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>329.547</b>	<b>1.274.564</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>2.328.428</b>	<b>865.410</b>	
Værdien af indregnede materielle anlægsaktiver, der ikke ejes af selskabet: 411.660			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte
			I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	1.698.666	0
Forslag til årets resultatdisponering.....		84.027	84.027
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.782.693</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.658.230	1.532.357	127.119	895.828	
Leasingforpligtelser.....	590.777	397.233	100.720	0	
	<b>2.249.007</b>	<b>1.929.590</b>	<b>227.839</b>	<b>895.828</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<i>Operationel leasing</i>					
<p>Selskabet har ud over finansielle leasingkontrakter indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 133 tkr.</p> <p>Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 1 - 48 mdr. med en samlet restleasingydelse på 292 tkr.</p> <p><i>Hæftelse i sambeskatningen</i></p> <p>Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed SJA Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab SJA Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.532 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 2.328 tkr.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt. 600 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.</p>					
 <b>Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold</b>					 <b>8</b>
<p>Selskabets væsentligste aktivitet er at foretage servicering af udlejningsejendomme i Danmark og dermed beslægtet virksomhed.</p>					