

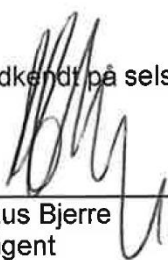
*Toti Ejendomme A/S
Nydamsvej 19 C, 1.
8362 Hørning*

CVR-nr: 27 18 91 48

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2016



Claus Bjerre
Dirigent

Toti Ejendomme A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13
Noter.....	15



Toti Ejendomme A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Toti Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 26. maj 2016

Direktion

Claus Bjerre

Bestyrelse

Jan Høgh Kristensen
Formand

Anette Stenderup

My Pia Nørup Bjerre

Claus Bjerre

Toti Ejendomme A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Toti Ejendomme A/S Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Toti Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.



Toti Ejendomme A/S

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.

Viby J, den 26. maj 2016

Revision 2 A/S
 registrerede revisorer
 CVR-nr.: 16968137

Jan Andreasen
 registreret revisor



Toti Ejendomme A/S

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Toti Ejendomme A/S Nydamsvej 19 C, 1. 8362 Hørning
	E-mail: cb@b-co.dk
	CVR-nr.: 27 18 91 48
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Høgh Kristensen, formand Anette Stenderup My Pia Nørup Bjerre Claus Bjerre
Direktion	Claus Bjerre
Pengeinstitut	Jyske Bank Skanderborgvej 181 8260 Viby J
Revisor	Revision 2 A/S registrerede revisorer Vestre Kongevej 4 - 6 8260 Viby J



Toti Ejendomme A/S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje, administrere og udleje ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2015.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Toti Ejendomme A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Toti Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



Toti Ejendomme A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes



Toti Ejendomme A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For



Toti Ejendomme A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Toti Ejendomme A/S

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	248.477	421.568
Personaleomkostninger.....	(6.700)	(9.000)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	241.777	412.568
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	(200.000)	945.351
DRIFTSRESULTAT	41.777	1.357.919
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	53	0
Andre finansielle indtægter.....	26.524	7.241
Andre finansielle omkostninger	(40.515)	(83.636)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	27.839	1.281.524
Skat af årets resultat.....	(5.172)	(225.130)
ÅRETS RESULTAT	22.667	1.056.394
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	145.000
Overført resultat.....	22.667	911.394
DISPONERET I ALT	22.667	1.056.394



Toti Ejendomme A/S

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 AKTIVER

	2015	2014
1 Investeringsejendomme	6.300.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver	6.300.000	6.500.000
ANLÆGSAKTIVER	6.300.000	6.500.000
2 Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	134.650
Selskabsskat	0	1.595
Periodeafgrænsningsposter	1.305	1.248
Tilgodehavender	1.305	137.493
Likvide beholdninger	137.048	136.344
OMSÆTNINGSAKTIVER	138.353	273.837
AKTIVER	6.438.353	6.773.837



Toti Ejendomme A/S

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	1.200.000	1.200.000
Overført resultat.....	1.898.733	1.876.066
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	145.000
3 EGENKAPITAL.....	3.098.733	3.221.066
Hensættelse til udskudt skat	168.248	212.708
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	168.248	212.708
Prioritetsgæld	2.821.547	2.989.144
Modtagne forudbetalinger fra kunder	63.526	63.526
Deposita	65.426	65.426
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.950.499	3.118.096
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	145.307	140.203
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.591	71.820
Selskabsskat	33.419	0
Anden gæld	(4.772)	7.707
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.328	2.237
Kortfristede gældsforpligtelser.....	220.873	221.967
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	3.171.372	3.340.063
PASSIVER	6.438.353	6.773.837

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	Investeringsje- domme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	5.554.649
Kostpris 31. december 2015	5.554.649
Opskrivninger, primo	945.351
Opskrivninger 31. december 2015	945.351
Årets af-/nedskrivninger.....	(200.000)
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	(200.000)
Materielle anlægsaktiver i alt	6.300.000

	2015	2014
2 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Tilgodehavender primo - Jakri ApS	68.018	0
Årets tilgang - Jakri ApS	1.728	675.000
Årets afgang - Jakri ApS.....	(72.500)	(589.513)
Årets rentetilskrivning 10,05% - Jakri ApS	2.754	(17.469)
Tilgodehavender primo - ANSI ApS	66.632	(590.824)
Årets tilgang - ANSI ApS	1.728	675.000
Årets afgang - ANSI ApS.....	(72.500)	0
Årets rentetilskrivning 10,05% - ANSI ApS	4.140	(17.544)
Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt	0	134.650



Toti Ejendomme A/S

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	1.200.000	0	0	1.200.000
Overført resultat.....	1.876.066	0	22.667	1.898.733
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	145.000	(145.000)	0	0
	<u>3.221.066</u>	<u>(145.000)</u>	<u>22.667</u>	<u>3.098.733</u>

Selskabskapitalen på kr. 1.200.000 består af 500 stk. aktier á kr. 2.400.

Der er ingen opdeling i A- og B- aktier.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.986.265	2.966.854	145.307	2.260.213
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	63.526	63.526	0	0
Deposita.....	65.426	65.426	0	0
	<u>3.115.217</u>	<u>3.095.806</u>	<u>145.307</u>	<u>2.260.213</u>

2015

2014

5 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 2.986 vedr. ejendommen H.N. Clausensgade 19, 8000 Aarhus C er der givet pant investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 6.300.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

