

# TOTI Ejendomme A/S under frivillig likvidation

Nydamsvej 19 C, 1., 8662 Hørning

CVR-nr. 27 18 91 48

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2017.

---

Claus Bjerre  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for TOTI Ejendomme A/S under frivillig likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 2. juni 2017

### Likvidator

Claus Bjerre  
Likvidator

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i TOTI Ejendomme A/S under frivillig likvidation

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TOTI Ejendomme A/S under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 2. juni 2017

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Kai Ambrosius  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TOTI Ejendomme A/S under frivillig likvidation Nydamsvej 19 C, 1. 8662 Hørning
	CVR-nr.: 27 18 91 48
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Bjerre, Likvidator
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2016.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 27 t.kr. mod 241 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -148 t.kr. mod 23 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning anmeldt frivillig likvidation af selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TOTI Ejendomme A/S under frivillig likvidation er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af regler for klasse C-virksomhed.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>26.504</b>	<b>240.805</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	-200.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-173.496</b>	<b>40.805</b>
Andre finansielle indtægter	0	26.576
2 Øvrige finansielle omkostninger	-49.413	-39.544
<b>Resultat før skat</b>	<b>-222.909</b>	<b>27.837</b>
Skat af årets resultat	75.276	-5.172
<b>Årets resultat</b>	<b>-147.633</b>	<b>22.665</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	22.665
Disponeret fra overført resultat	-147.633	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-147.633</b>	<b>22.665</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	0	6.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	6.300.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.300.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	745	5.650
Periodeafgrænsningsposter	0	1.304
Tilgodehavender i alt	745	6.954
Likvide beholdninger	6.132.683	137.048
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.133.428</b>	<b>144.002</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.133.428</b>	<b>6.444.002</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overkurs ved emission	700.000	700.000
6	Overført resultat	1.751.099	1.898.732
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.951.099</u></b>	<b><u>3.098.732</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>168.248</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>168.248</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	2.821.547
	Deposita	<u>0</u>	<u>128.952</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.950.499</u>
7	Gældsforpligtelser	2.840.635	145.307
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	28.000
	Selskabsskat	126.391	33.419
	Anden gæld	<u>190.303</u>	<u>19.797</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.182.329</u>	<u>226.523</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.182.329</u></b>	<b><u>3.177.022</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>6.133.428</u></b>	 <b><u>6.444.002</u></b>

## Noter

	2016	2015
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af realisation ved salg	-200.000	-200.000
	<b>-200.000</b>	<b>-200.000</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	49.413	39.544
	<b>49.413</b>	<b>39.544</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	5.554.649	5.554.649
Afgang i årets løb	-5.554.649	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>5.554.649</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	745.351	945.351
Årets regulering til dagsværdi	0	-200.000
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-745.351	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>745.351</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>6.300.000</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2016	700.000	700.000
	<b>700.000</b>	<b>700.000</b>

## Noter

		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2016		1.898.732	1.876.067	
Årets overførte overskud eller underskud		-147.633	22.665	
		<u><b>1.751.099</b></u>	<u><b>1.898.732</b></u>	
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.840.635	0	2.840.635	2.966.854
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>128.952</u>
	<u><b>2.840.635</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.840.635</b></u>	<u><b>3.095.806</b></u>

Realkreditlånet pr. 31/12 2016 er først indfriet d. 5. januar 2017, hvilket skyldes periodeforskydning i forbindelse med salget af selskabets investeringsejendom d. 31. december 2016.