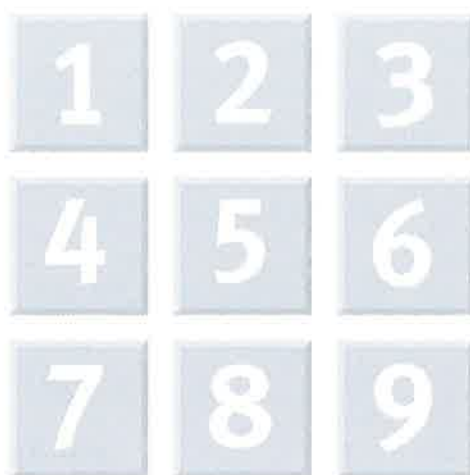


**Erhvervsstyrelsen**

**Total Ejendom ApS**

Kastanievej 8  
3300 Frederiksværk

CVR-nr. 27 99 02 23



**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. maj 2017

---

Jesper Kallehave Andersen  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Total Ejendom ApS  
Kastanievej 8  
3300 Frederiksværk

Telefon: 47763099

CVR-nr.: 27 99 02 23

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 23. august 2004

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Jesper Kallehave Andersen, adm. direktør

### Revision

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Total Ejendom 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 17. maj 2017

**Direktion**

Jesper Kallehave Andersen  
adm. direktør



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Total Ejendom ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Total Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vor 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores erklæring, henleder vi opmærksomheden på note 8, hvoraf ledelsen redegør for forudsætning for fortsat drift. Som det fremgår af note 8 er der afgivet finansieringstilsagn fra moderselskab, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge anden vurdering heraf.

## 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

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

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

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

Hillerød, den 17 maj 2017

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

Morten Rasmussen  
Registreret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse af ejendomme og udlejning heraf.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 10.089, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 902.103.

Selskabet har kapitaltab i henhold til selskabslovens § 119. Der henvises til note 8 vedrørende ledelsens redegørelse for selskabets fortsatte drift.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Total Ejendom ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som indregnes efter faktureringsprincippet.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og ejendomsdrift.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	23-60 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>204.871</b>	<b>163.710</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>204.871</b>	<b>163.710</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-94.243	-111.532
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>110.628</b>	<b>52.178</b>
Finansielle indtægter	2	22.295	2.479
Finansielle omkostninger	3	-143.012	-140.756
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.089</b>	<b>-86.099</b>
Skat af årets resultat	4	0	13.865
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.089</b>	<b>-72.234</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-10.089	-72.234
		<b>-10.089</b>	<b>-72.234</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.324.564</u>	<u>2.588.809</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>1.324.564</b></u>	<u><b>2.588.809</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.324.564</b></u>	<u><b>2.588.809</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.732	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		517.640	3.107
Selskabsskat		0	13.865
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.629</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>551.372</b></u>	<u><b>19.601</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>116.049</b></u>	<u><b>91.268</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>667.421</b></u>	<u><b>110.869</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.991.985</b></u></u>	<u><u><b>2.699.678</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.027.103	-1.017.014
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-902.103</b>	<b>-892.014</b>
Ansvarlig lånekapital		600.000	600.000
Gæld til realkreditinstitutter		827.162	1.628.503
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.427.162</b>	<b>2.228.503</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	65.000	63.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		49.370	51.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.356	19.659
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.295.911	1.212.384
Anden gæld		32.289	16.376
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.466.926</b>	<b>1.363.189</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.894.088</b>	<b>3.591.692</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.991.985</b>	<b>2.699.678</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	8		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	94.243	111.532
	<b>94.243</b>	<b>111.532</b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	94.243	111.532
	<b>94.243</b>	<b>111.532</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15.289	2.427
Andre finansielle indtægter	7.006	52
	<b>22.295</b>	<b>2.479</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	73.502	70.325
Andre finansielle omkostninger	69.510	70.431
	<b>143.012</b>	<b>140.756</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsgodtgørelse	0	-13.865
	<b>0</b>	<b>-13.865</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	4.268.036
Afgang i årets løb	-2.101.667
Kostpris 31. december 2016	2.166.369
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	1.679.227
Årets afskrivninger	94.243
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-931.665
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	841.805
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>1.324.564</b>

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-1.017.014	-892.014
Årets resultat	0	-10.089	-10.089
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.027.103</b>	<b>-902.103</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	600.000	600.000	0	600.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.691.503	892.162	65.000	547.162
	<b>2.291.503</b>	<b>1.492.162</b>	<b>65.000</b>	<b>1.147.162</b>



## Noter til årsrapporten

### **8 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)**

Selskabets fortsatte drift er betinget af hvorvidt de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Moderselskabet har overfor selskabet givet tilsagn om at indskyde løbende likviditet for regnskabsåret 2017, så selskabet kan overholde sine forpligtelser. På denne baggrund aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

### **9 Eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Total Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, udbytter, renter og royalties.

### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover prioritetsgælden på kr. 892.162 er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendomme på i alt kr. 200.000.