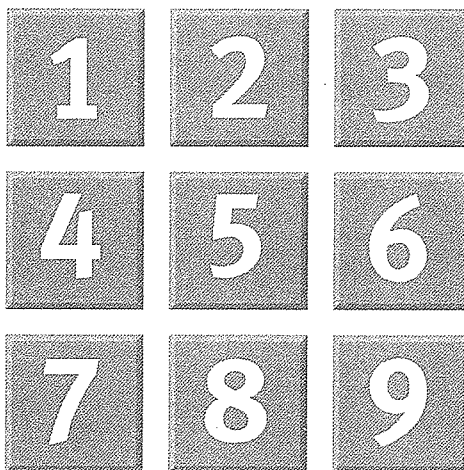


Total Ejendom ApS

Kastanievej 8
3300 Frederiksværk

CVR-nr. 27990223



Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1/6-16

Jesper Kallehave Andersen
Dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Telefon

CVR-nr.

Stiftelsesdato

Regnskabsår

Total Ejendom ApS

Kastanievej 8

3300 Frederiksværk

47763099

27990223

23. august 2004

1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Jesper Kallehave Andersen, Direktør

Revisor

Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab

Trollesminde Kontorpark

Roskildevej 12 A

3400 Hillerød

CVR-nr.: 54879911

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Total Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

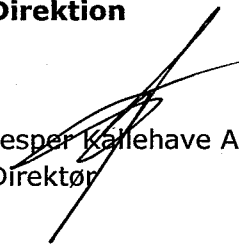
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 1. juni 2016

Direktion


Jesper Kallehave Andersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Total Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Total Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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.

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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til oplysninger i note 8 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet søsterselskab har en verserende sag med en debitor, som kan få betydning for selskabets fremtidige finansiering af den fortsatte drift. Der er således en usikkerhed forbundet med den verserende sag, set i forhold til selskabets fortsatte drift

Usikkerheden er tilknyttet udfaldet af den pågældende sag. Det er dog ledelsens opfattelse, at sagen med stor sandsynlighed falder ud til søsterselskabets fordel. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden betragtning.

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.

Hillerød, den 1. juni 2016

DØSSING & PARTNERE

Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer

CVR-nr. 54879911



Morten Rasmusen
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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -72.235, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 2.699.678, og en egenkapital på kr. -892.016, før ansvarligt lån på kr. 600.000.

Selskabets ledelse vurderer selskabets økonomiske udvikling i regnskabsåret, herunder årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabet søger selskab Pro-Elinstallation A/S har en verserende sag med en debitor i størrelsesorden 5 mio. kr. Sagen er indanket for voldgiftsnævnet for Bygge & Anlæg, da det er selskabets advokats opfattelse, at selskabet vil opnå medhold i betydelig omfang. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets pengeinstitut vil forlænge den udvidede kredit i den mellemliggende periode.

Ledelsen har derfor aflagt årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling udover ovennævnte omtale.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som indregnes efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration og ejendomsdrift.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	23-60 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		163.709	111.583
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-111.532	-111.532
Driftsresultat		52.177	51
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.427	295
Andre finansielle indtægter		52	68
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-70.325	-67.056
Andre finansielle omkostninger		-70.431	-70.417
Resultat før skat		-86.100	-137.059
Skat af årets resultat	2	13.865	48.867
Årets resultat		-72.235	-88.192
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-944.781	-856.589
Årets resultat		-72.235	-88.192
Til disposition		-1.017.016	-944.781
Fordeling af resultat			
Overført resultat		-1.017.016	-944.781
Fordelt		-1.017.016	-944.781

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	2.588.809	2.681.548
Materielle anlægsaktiver		2.588.809	2.681.548
Anlægsaktiver		2.588.809	2.681.548
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.107	90.680
Andre tilgodehavender		13.865	27.342
Periodeafgrænsningsposter		2.629	0
Tilgodehavender		19.601	118.022
Likvide beholdninger		91.268	3.363
Omsætningsaktiver		110.869	121.385
Aktiver		2.699.678	2.802.933

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.017.016	-944.781
Egenkapital	4	-892.016	-819.781
Gæld til realkreditinstitutter		1.628.503	1.693.823
Anden gæld	5	600.000	600.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.228.503	2.293.823
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		63.000	61.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.770	72.470
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.661	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.212.384	1.165.833
Anden gæld		16.376	14.588
Kortfristede gældsforpligtelser		1.363.191	1.328.891
Gældsforpligtelser		3.591.694	3.622.714
Passiver		2.699.678	2.802.933
Usikkerhed om going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2015	2014
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	111.532	111.532
Af- og nedskrivninger i alt	111.532	111.532
2. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	0	-21.525
Sambeskatningsgodtgørelse	-13.865	-27.342
Årets skat i alt	-13.865	-48.867
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.249.243	4.249.243
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	18.793	0
Kostpris ultimo	4.268.036	4.249.243
Af- og nedskrivninger primo	-1.567.695	-1.456.163
Årets afskrivninger	-111.532	-111.532
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.679.227	-1.567.695
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.588.809	2.681.548
4. Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Anpartskapital	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000
Overført resultat		
Ovf.overskud eller tab pri	-944.781	-856.589
Årets resultat	-72.235	-88.192
Overført resultat i alt	-1.017.016	-944.781
Egenkapital ultimo	-892.016	-819.781

Noter

5. Anden gæld

Selskabet har i 2010 optaget ansvarlig lånekapital kr. 600.000. Den ansvarlige lånekapital forrentes med virkning fra 1. januar 2011 med en årlig rente på 2%.

Lånekapitalen er afdragsfri i de første 3 år – hvorefter tilbagebetalingen foretages for 1 år ad gangen under hensyntagen til at tilbagebetalingen ikke må overstige, hvad der er forsvarligt, under hensyn til selskabets økonomiske stilling.

Tilbagebetalingen af den indskudte ansvarlige lånekapital går forud i enhver henseende i forhold til udlodning af udbytte, således at selskabet ikke foretager udbytteudlodning førend den indskudte ansvarlige lånekapital er fuldt tilbagebetalt til indskyderne.

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for al anden gæld i selskabet.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	252.000	63.000	1.377.000
Anden gæld	600.000	0	0
	852.000	63.000	1.377.000

7. Usikkerhed om going concern

Selskabet søsterselskab – Pro-ELinstalltion A/S har en verserende sag med en debitor i størrelsesorden 5 mio. kr. Sagen er indanket for voldgiftsnævnet for Bygge & Anlæg, da det er selskabets advokats opfattelse, at selskabet vil opnå medhold i betydelig omfang.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets pengeinstitut vil forlænge den udvidede kredit i den mellemliggende periode.

Ledelsen har derfor aflagt årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Total Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Endvidere senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Udover prioritetsgælden på kr. 1.628.503 er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendomme på i alt kr. 200.000.