

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk


Toto Ejendomme ApS

Store Torv 10, 4., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 31 58 64 02

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14/6 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Årsregnskab	
Selskabsoplysninger	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Toto Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. maj 2016

Direktion



Eivind Knutsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Toto Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Toto Ejendomme 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 20. maj 2016

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17


Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Toto Ejendomme ApS Store Torv 10, 4. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 31 58 64 02
	Hjemsteds- kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Eivind Knutsen
Revision	Rådgivning & Revision A/S True Møllevej 5 8381 Tilst
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Toto Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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 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

Huslejeindtægterne periodiseres i forhold til regnskabsåret.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – indgår i ejendommens driftsresultat.

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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.

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.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige 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

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		1.798.477	2.095.889
Andre eksterne omkostninger		-37.510	-35.844
Resultat før finansielle poster		1.760.967	2.060.045
Finansielle indtægter		294.549	470.033
Finansielle omkostninger		-1.280.767	-1.256.309
Resultat før skat		774.749	1.273.769
Skat af årets resultat		195.431	-65.067
Årets resultat		970.180	1.208.702
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		970.180	1.208.702
Disponeret i alt		970.180	1.208.702

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsejendomme	1	62.820.378	62.510.058
Materielle anlægsaktiver		62.820.378	62.510.058
Anlægsaktiver		62.820.378	62.510.058
Periodeafgrænsningsposter		24.774	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	0
Andre tilgodehavender		20.026.152	19.321.173
Tilgodehavender		20.050.926	19.321.173
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		20.050.926	19.321.173
Aktiver i alt		82.871.304	81.831.231

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		25.128.693	24.158.513
Egenkapital	2	27.128.693	26.158.513
Hensættelse til udskudt skat		5.688.258	6.053.618
Hensatte forpligtelser		5.688.258	6.053.618
Gæld til realkreditinstitutter		44.676.111	45.489.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	44.676.111	45.489.000
Kortfristet del af langfristet gæld		407.862	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.837	62.250
Bankgæld		1.263.878	422.563
Selskabsskat		51.590	223.439
Anden gæld		3.610.075	3.421.848
Kortfristede gældsforpligtelser		5.378.242	4.130.100
Gældsforpligtelser		50.054.353	49.619.100
Passiver i alt		82.871.304	81.831.231
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>
1 Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar	62.510.058
Årets tilgang	310.320
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>62.820.378</u>
Værdiregulering 1. januar	0
Årets værdiregulering	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>62.820.378</u>

2 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	2.000.000	24.158.513	26.158.513
Årets resultat		970.180	970.180
Egenkapital 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>25.128.693</u>	<u>27.128.693</u>

Anpartskapitalen består af anparter á nominelt DKK 1.000.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Forfalder efter 5 år	41.178.546	44.052.600
Mellem 1 og 5 år	<u>3.497.565</u>	<u>1.436.400</u>
Langfristet del	44.676.111	45.489.000
Inden for 1 år	<u>407.862</u>	<u>0</u>
	<u>45.083.973</u>	<u>45.489.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på DKK 45 mio. er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 63 mio.

Til sikkerhed for kassekredit er der afgivet ejerpantebrev på DKK 2 mio. med pant i grunde og bygninger.