



Total Bolig og Erhverv ApS

CVR-nr. 29 40 45 77

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 28/05 2015

Palle Duelund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Total Bolig og Erhverv ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Munkebo, den 18. maj 2015

Direktion


Palle Duelund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Total Bolig og Erhverv ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Total Bolig og Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 18. maj 2015

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab



Peter Ørnfeldt Thomsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Total Bolig og Erhverv ApS Fyrrehøjen 79 5330 Munkebo CVR-nr.: 29 40 45 77 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Kerteminde
Direktion	Palle Duelund
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 177.301, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 4.146.809.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.207.813	1.208
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-543.432	-541
Resultat før finansielle poster		664.381	667
Finansielle indtægter	1	31.070	30
Finansielle omkostninger		-491.277	-539
Resultat før skat		204.174	158
Skat af årets resultat	2	-26.873	93
Årets resultat		177.301	251
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		177.301	251
		177.301	251

Balance 31. december

	Note	2014	2013
		kr.	t.kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.893.558	11.214
Produktionsanlæg og maskiner		334.558	558
Materielle anlægsaktiver	3	<u>11.228.116</u>	<u>11.772</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.228.116</u>	<u>11.772</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		886.637	596
Tilgodehavender		<u>886.637</u>	<u>596</u>
Likvide beholdninger		<u>207.732</u>	<u>183</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.094.369</u>	<u>779</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.322.485</u></u>	<u><u>12.551</u></u>

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Værdireguleringer af sikringsinstrumenter		-777.180	-632
Overført resultat		4.798.989	4.622
Egenkapital	4	4.146.809	4.115
Hensættelse til udskudt skat		896.000	841
Hensatte forpligtelser i alt		896.000	841
Gæld til realkreditinstitutter		3.740.831	4.090
Kreditinstitutter		1.677.603	1.869
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.418.434	5.959
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	537.000	534
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.389	6
Anden gæld		1.180.353	958
Deposita		137.500	138
Kortfristede gældsforpligtelser		1.861.242	1.636
Gældsforpligtelser i alt		7.279.676	7.595
Passiver i alt		12.322.485	12.551
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2014 kr.	2013 t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31.070	30
	31.070	30
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-12.240	-22
Årets udskudte skat	49.863	69
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-10.750	0
Ændring i udskudt skat som følge af ændrede skatteprocenter	0	-140
	26.873	-93
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger kr.	Produktionsan- læg og maski- ner kr.
Kostpris 1. januar	13.605.715	2.240.607
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	13.605.715	2.240.607
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.391.764	1.683.010
Årets afskrivninger	320.393	223.039
Af- og nedskrivninger 31. december	2.712.157	1.906.049
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.893.558	334.558

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Værdiregulering er af sikringsinstru- menter	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	-632.032	4.621.688	4.114.656
Årets opskrivning	0	-145.148	0	-145.148
Årets resultat	0	0	177.301	177.301
Egenkapital 31. december	125.000	-777.180	4.798.989	4.146.809

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.443.899	4.097.831	357.000	2.386.000
Kreditinstitutter	2.049.087	1.857.603	180.000	958.000
	6.492.986	5.955.434	537.000	3.344.000

6 Eventualposter m.v.

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 10,9 mio DKK. Selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 0,3 mio DKK, skønnes at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 7 mio DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, samt materielle anlægsaktiver. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut samt søsterselskabet Total Døre & Vinduer A/S's engagement med pengeinstitut.

Noter til årsrapporten

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** (Fortsat)

Selskabet har deponeret konto i pengeinstitut, 177.648 DKK, til sikkerhed for selskabets forpligtelser i forbindelse med SWAP-aftale i kreditinstitut.

Selskabet har kautioneret for søsterselskabet Total Døre & Vinduer A/S's mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2014 udgør 1,5 mio DKK.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Total Bolig og Erhverv ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringskriteriet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration og lokaler m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Bygninger	40 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.