RØNNE REVISION
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

Totalbyg Ejendom ApS

Store Torvegade 11

3700 Rønne

CVR-nr. 73 45 45 14

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023

(40. regnskabsår)

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2024

Brian Brendes Mikkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Totalbyg 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 27. februar 2024

Direktion

Brian Brendes Mikkelsen
direktør

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Totalbyg Ejendom ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Totalbyg Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort 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.

Rønne, den 27. februar 2024

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Ole Bonderup
Registreret revisor
MNE-nr. mne34293

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Selskabsoplysninger

Selskabet	Totalbyg Ejendom ApS Store Torvegade 11 3700 Rønne	
	Hjemmeside:	www.totalbyg.dk
	CVR-nr.:	73 45 45 14
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2023
	Stiftet:	1. januar 1984
	Hjemsted:	Bornholm
Direktion	Brian Brendes Mikkelsen, direktør	
Revisor	Rønne Revision I/S Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne	
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne	
	Nordea Bank A/S Store Torvegade 16-18 3700 Rønne	

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom. Hertil udbyder selskabet ekstern ejendomsadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 448.492, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.038.779.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Totalbyg Ejendom ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme samt administration.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Administrationshonorarer m.v. omfatter honorarer faor administration og servicering af ejendomme samt honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed. Administrationshonorarer indregnes i takt med arbejdets udførelse.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tilskud.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Ejendomsomkostninger
Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	36 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**2.492.202**	**2.298.561**
Personaleomkostninger	1	-1.395.537	-1.327.916
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		**1.096.665**	**970.645**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-150.612	-125.890
Resultat før finansielle poster		**946.053**	**844.755**
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		30.895	51.349
Finansielle omkostninger	2	-312.564	-131.046
Resultat før skat		**664.384**	**765.058**
Skat af årets resultat		-215.892	-181.581
Årets resultat		**448.492**	**583.477**
Foreslået udbytte		500.000	600.000
Overført resultat		-51.508	-16.523
		448.492	**583.477**

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	9.429.748	5.414.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	0
Materielle anlægsaktiver		**9.429.748**	**5.414.200**
Anlægsaktiver i alt		**9.429.748**	**5.414.200**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		248.007	132.406
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		471.930	1.270.859
Andre tilgodehavender		100.000	0
Periodeafgrænsningsposter		4.900	4.789
Tilgodehavender		**824.837**	**1.408.054**
Likvide beholdninger		**387.091**	**188.043**
Omsætningsaktiver i alt		**1.211.928**	**1.596.097**
Aktiver i alt		**10.641.676**	**7.010.297**

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.288.779	1.340.287
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	600.000
Egenkapital		**2.038.779**	**2.190.287**
Hensættelse til udskudt skat		572.405	541.335
Hensatte forpligtelser i alt		**572.405**	**541.335**
Gæld til realkreditinstitutter		4.357.317	1.325.922
Langfristede gældsforpligtelser	4	**4.357.317**	**1.325.922**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	144.648	97.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser		171.995	70.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.612.132	2.161.887
Selskabsskat	5	184.822	194.974
Anden gæld		559.578	427.712
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.673.175**	**2.952.753**
Gældsforpligtelser i alt		**8.030.492**	**4.278.675**
Passiver i alt		**10.641.676**	**7.010.297**

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	250.000	1.340.287	600.000	2.190.287
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	-51.508	500.000	448.492
Egenkapital 31. december 2023	**250.000**	**1.288.779**	**500.000**	**2.038.779**

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Noter

		2023	2022
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	1.261.105	1.202.002
	Pensioner	114.591	105.815
	Andre omkostninger til social sikring	19.841	20.099
		1.395.537	**1.327.916**
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	3	3

		2023	2022
		kr.	kr.
2	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	95.360	93.513
	Andre finansielle omkostninger	217.204	37.533
		312.564	**131.046**

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	6.264.941	182.923
Tilgang i årets løb	4.166.160	0
Kostpris 31. december 2023	10.431.101	182.923
Opskrivninger 1. januar 2023	0	0
Opskrivninger 31. december 2023	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	850.741	182.923
Årets afskrivninger	150.612	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	1.001.353	182.923
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**9.429.748**	**0**

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.423.103	4.501.965	144.648	3.742.028
	1.423.103	**4.501.965**	**144.648**	**3.742.028**

5 Selskabsskat

Selskabsskat 1. januar 2023	194.974	195.375
Beregnet skat af årets resultat	184.822	194.974
Betalt skat	-194.974	-195.375
Selskabsskat 31. december 2023	**184.822**	**194.974**

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BBM Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutt, t.kr. 4.502, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 9.430.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabet BBM Holding ApS' engagement i Danske Bank A/S. Til sikkerhed er lyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på t.kr. 1.000.

Selskabet har stillet beløbsbegrænset kaution på t.kr. 1.000 for søsterselskabet Totalbyg Entreprise A/S' engagement i Danske Bank A/S. Til sikkerhed er lyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på t.kr. 1.000.

Selskabet har stillet bankgaranti på t.kr. 500 til sikkerhed for administrationskunde.

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Brian Brendes Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Brian Brendes Mikkelsen
Direktør
ID: 03b046e3-d8cc-4275-a684-e94da0bda26f
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 14:15:16
Underskrevet med MitID

Ole Bonderup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Bonderup
Revisor
ID: 7a0d25cd-0f71-4a99-8794-93ce3d65b374
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 15:03:13
Underskrevet med MitID

Brian Brendes Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Brian Brendes Mikkelsen
Dirigent
ID: 03b046e3-d8cc-4275-a684-e94da0bda26f
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2024 kl.: 12:20:09
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 942b9dYYJJS251596797

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur