

EJENDOMSSELSKABET TERMECO APS

GESTENVEJ 40
6600 VEJEN

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.10.2013 - 30.09.2014

7. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 30 51 37 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 18. marts 2015

Michael Terkelsen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 01.10.2013 - 30.09.2014	9
Balance pr. 30.09.2014	10
Noter til årsregnskabet	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet Termeco ApS
Gestenvej 40
6600 Vejen

CVR-nr.: 30 51 37 46
Stiftet: 03. juli 2007
Hjemsted: Vejen
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Michael Terkelsen

Revisor

Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding

Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013/2014 for selskabet Ejendomsselskabet Termeco ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013/2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 18. marts 2015

I direktionen

Michael Terkelsen

380/5/JJ/SR

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse af Ejendomsselskabet Termeco ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Termeco ApS for regnskabsåret 2013/2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 18. marts 2015

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

Palle Lysbjerg
Registreret revisor

Søren Rasmussen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel, finansieringsvirksomhed, køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -361.021, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 8.205.064 og en egenkapital på kr. -2.704.685.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af enkelte aktiver og forpligtelser kan være fejlbehæftede, da indregning og måling delvist er sket på baggrund af anslåede værdier som følge af manglende dokumentation.

Særlige forhold vedr. regnskabsåret 2013/2014

Selskabets og tilknyttede selskabers fælles regnskabsfunktion er blevet nedlagt som følge af tilknyttede selskabers konkurser.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2014/2015

Det forventes, at selskabet vil kunne opnå en positiv udvikling så egenkapitalen på sigt kan reetableres ved egen indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Forbrugerudgifter er indregnet i lejeindtægten og a/contobetalingen for el og varme er fratrukket i driftsresultatet.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsudgifter, administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 24,5%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 23,5% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Anlægsaktiverne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Bygninger: 100 år.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.600 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE

01.10.2013 - 30.09.2014

<u>NOTE</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
BRUTTORESULTAT	144.408	277.918
3 Afskrivninger	-88.103	-88.103
DRIFTSRESULTAT	56.305	189.815
Finansielle indtægter	49.278	0
Finansielle omkostninger	-449.415	-443.774
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-343.832	-253.959
4 Skat af årets resultat	-17.189	-54.670
ÅRETS RESULTAT	-361.021	-308.629
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-361.021	-308.629
DISPONERET I ALT	-361.021	-308.629

BALANCE PR. 30.09.2014

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
5 Grunde og bygninger	8.182.827	8.270.930
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.182.827	8.270.930
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 8.182.827	 8.270.930
 Andre tilgodehavender	 0	 3.750
TILGODEHAVENDER I ALT	0	3.750
 LIKVIDE BEHOLDNINGER	 22.237	 286
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 22.237	 4.036
 AKTIVER I ALT	 8.205.064	 8.274.966

BALANCE PR. 30.09.2014

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-2.829.685	-2.468.664
6 EGENKAPITAL I ALT	-2.704.685	-2.343.664
Hensættelser til udskudt skat	91.759	74.570
4 HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	91.759	74.570
Prioritetsgæld	6.430.716	6.403.132
Anden gæld	1.258.370	1.193.370
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	7.689.086	7.596.502
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	138.546	258.656
Kreditinstitutter	48.583	49.278
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.069.653	1.069.652
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.107.551	1.124.475
Anden gæld	764.571	445.497
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.128.904	2.947.558
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	10.817.990	10.544.060
PASSIVER I ALT	8.205.064	8.274.966

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
1 Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og der er som følge heraf usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen forventer, at kunne opnå fremtidige positive driftsresultater og derved retablere egenkapitalen, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.		
2 Usikkerhed ved indregning og måling		
Værdiansættelsen af enkelte aktiver og forpligtelser kan være fejlbehæftede, da indregning og måling delvist er sket på baggrund af anslåede værdier som følge af manglende dokumentation.		
3 Afskrivninger		
Bygninger	88.103	88.103
I ALT	88.103	88.103
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets ændring i udskudt skat	17.189	54.670
ÅRETS SKAT I ALT	17.189	54.670

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
5 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.10.2013	8.810.287	8.810.287
KOSTPRIS PR. 30.09.2014	<u>8.810.287</u>	<u>8.810.287</u>
 Samlede afskrivninger pr. 01.10.2013	 539.357	 451.254
Afskrivninger i 2013/2014	88.103	88.103
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30.09.2014	<u>627.460</u>	<u>539.357</u>
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.09.2014.....	 <u>8.182.827</u>	 <u>8.270.930</u>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 9.

	<u>Saldo pr. 01.10.2013</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo pr. 30.09.2014</u>
6 Egenkapital			
Selskabskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-2.468.664	-361.021	-2.829.685
SALDO PR. 30.09.2014	<u>-2.343.664</u>	<u>-361.021</u>	<u>-2.704.685</u>

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	6.652.908	6.365.298
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	1.174.724	1.489.860
Heraf kortfristet del	-138.546	-258.656
I ALT	<u>7.689.086</u>	<u>7.596.502</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
8 Ejerforhold		
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.		
C.V. Ugglå & Co AB, Org. nr: 556877-5612 (Sverige)		
9 Sikkerheder og pantsætninger		
Der er stillet pant i ejendommen Jernbanegade 12, 6000 Kolding, til sikkerhed for lån i Nykredit kr. 4.677.000, pantebreve kr. 2.190.000, ejerpantebreve kr. 2.250.000.		
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør kr. 8.182.827.		
10 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Ingen		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		