EJENDOMSSELSKABET TERMECO APS

GESTENVEJ 40
6600 VEJEN

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.10.2014 - 30.09.2015

8. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 30 51 37 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2016

_____

Michael Terkelsen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger 3
Ledelsespåtegning 4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5
Ledelsesberetning 6
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 01.10.2014 - 30.09.2015 9
Balance pr. 30.09.2015 10
Noter til årsregnskabet 12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Termeco ApS Gestenvej 40 6600 Vejen	
	Email:	michael@terkelsen-as.dk
	CVR-nr.:	30 51 37 46
	Stiftet:	3. 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 2014/2015 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 2014/2015.

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 26. februar 2016

I direktionen

Michael Terkelsen

380/3/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 2014/2015 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 revisorers 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 26. februar 2016

Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
CVR-NR. 27905072

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. -31.074, hvilket anses for mindretilfredsstillende.
Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 8.173.750 og en egenkapital på kr. -2.735.759.

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 2015/2016
Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.
Ejendommen er sat til salg og forventes afhændet i 2016

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/contobetalinger for el og varme er fratrukket i driftsresultatet.

Bruttoresultat
Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre omkostninger 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 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.

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 23,5%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 12.800 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne, og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

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

01.10.2014 - 30.09.2015

NOTE		2014/2015	2013/2014
	BRUTTORESULTAT	**244.063**	**144.408**
2	Afskrivninger	-88.103	-88.103
	DRIFTSRESULTAT	**155.960**	**56.305**
	Finansielle indtægter	0	49.278
	Finansielle omkostninger	-212.998	-449.415
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	**-57.038**	**-343.832**
3	Skat af årets resultat	25.964	-17.189
	ÅRETS RESULTAT	**-31.074**	**-361.021**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	-31.074	-361.021
	DISPONERET I ALT	**-31.074**	**-361.021**

BALANCE PR. 30.09.2015

AKTIVER

NOTE		2014/2015	2013/2014
4	Grunde og bygninger	8.120.074	8.182.827
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	**8.120.074**	**8.182.827**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**8.120.074**	**8.182.827**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.600	0
	Andre tilgodehavender	7.007	0
	TILGODEHAVENDER I ALT	**14.607**	**0**
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	**39.069**	**22.237**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**53.676**	**22.237**
	AKTIVER I ALT	**8.173.750**	**8.205.064**

BALANCE PR. 30.09.2015

PASSIVER

NOTE		2014/2015	2013/2014
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-2.860.759	-2.829.685
5	**EGENKAPITAL I ALT**	**-2.735.759**	**-2.704.685**
	Hensættelser til udskudt skat	65.795	91.759
3	**HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT**	**65.795**	**91.759**
	Prioritetsgæld	6.245.129	6.430.716
	Anden gæld	1.258.370	1.258.370
6	**LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT**	**7.503.499**	**7.689.086**
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	230.360	138.546
	Kreditinstitutter	0	48.583
	Gæld til tilknyttede virksomheder	399.624	0
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.035.750	1.107.551
	Anden gæld	1.674.481	1.834.224
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**3.340.215**	**3.128.904**
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**10.843.714**	**10.817.990**
	PASSIVER I ALT	**8.173.750**	**8.205.064**

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

		2014/2015	2013/2014
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.		
	Selskabet har sat ejendommen til salg, og forventer at denne afhændes i 2016		
2	**Afskrivninger**		
	Bygninger	88.103	88.103
	I ALT	**88.103**	**88.103**
3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets ændring i udskudt skat	-25.964	17.189
	ÅRETS SKAT I ALT	**-25.964**	**17.189**
4	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris pr. 01.10.2014	8.810.287	8.810.287
	Tilgang 2014/2015	25.350	0
	KOSTPRIS PR. 30.09.2015	**8.835.637**	**8.810.287**
	Samlede afskrivninger pr. 01.10.2014	627.460	539.357
	Afskrivninger i 2014/2015	88.103	88.103
	SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30.09.2015	**715.563**	**627.460**
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.09.2015.....	**8.120.074**	**8.182.827**

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 8.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

			2014/2015	2013/2014
5	**Egenkapital**	**Saldo pr. 01.10.2014**	**Årets bevægelser**	**Saldo pr. 30.09.2015**
	Selskabskapital	125.000	0	125.000
	Overført resultat	-2.829.685	-31.074	-2.860.759
	SALDO PR. 30.09.2015	**-2.704.685**	**-31.074**	**-2.735.759**

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

6 **Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	6.451.460	6.652.908
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	1.282.399	1.174.724
Heraf kortfristet del	-230.360	-138.546
I ALT	**7.503.499**	**7.689.086**

7 **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

AWS Handel ApS, Gestenvej 40, 6600 Vejen

8 **Sikkerheder og pantsætninger**

Der er stillet pant i ejendommen Jernbanegade 12, 6000 Kolding, til sikkerhed for lån i Nykredit kr. 4.677.000 og pantebreve kr. 2.190.000.

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør kr. 8.120.074.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

		2014/2015	2013/2014
9	**Eventualaktiver og eventualforpligtelser**		

Eventualaktiver

Ingen

Eventualforpligtelser

Ingen.

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