

TEP EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/06/2015

Niels Eiland Olsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TEP EJENDOMME ApS
Hovedgaden 32
4270 Høng

CVR-nr: 31419425
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor

Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen
Kalundborgvej 4
4281 Gørlev
DK Danmark
CVR-nr: 94431468
P-enhed: 1002851399

Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har aflagt årsrapporten for 2014 for TEP Ejendomme Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 04/06/2015

Direktion

Per Juul Christensen

Bestyrelse

Tom Peter Johansen

Niels Eiland Olsen

Per Juul Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TEP EJENDOMME ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TEP EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 7 hvoraf fremgår, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte usikkerheder.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelseberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Gørlev, 04/06/2015

Per Ole Nielsen
Registreret revisor, FSR-danske revisorer
Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning. Selskabet besidder 1 ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -128. Egenkapitalen udgør 31. december 2014 kr. 7.039.

Selskabet er omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabsloven. Det er ledelsens vurdering, at anpartskapitalen kan reableres via egen indtjening de førstkommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning af måling

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og forbedringsomkostninger samt andre direkte omkostninger, som kan henføres til ejendommenes drift.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår,

korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten, dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		312.700	250.200
Ejendomsomkostninger	1	-201.969	-295.102
Administrationsomkostninger	2	-25.077	-21.395
Resultat af ordinær primær drift		85.654	-66.297
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-150.000
Øvrige finansielle omkostninger	3	-84.082	-78.731
Ordinært resultat før skat		1.572	-295.028
Skat af årets resultat		-1.700	65.729
Årets resultat		-128	-229.299
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-128	-229.299
I alt		-128	-229.299

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme		2.550.000	2.550.000
Materielle anlægsaktiver i alt		2.550.000	2.550.000
Anlægsaktiver i alt		2.550.000	2.550.000
Udskudte skatteaktiver		84.397	86.097
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	3.000
Periodeafgrænsningsposter		8.011	7.809
Tilgodehavender i alt		92.408	96.906
Omsætningsaktiver i alt		92.408	96.906
Aktiver i alt		2.642.408	2.646.906

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Overført resultat		-118.961	-118.833
Egenkapital i alt	4	7.039	7.167
Gæld til realkreditinstitutter		1.917.186	1.955.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.917.186	1.955.000
Gæld til realkreditinstitutter		37.814	37.637
Gæld til banker		421.771	423.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.802	96.388
Anden gæld	6	164.296	70.361
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		38.500	57.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		718.183	684.739
Gældsforpligtelser i alt		2.635.369	2.639.739
Passiver i alt		2.642.408	2.646.906

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Ejendomsskat og afgifter	20.933	23.632
Forsikring	20.838	15.935
Vedligeholdelse og forbedring	126.416	158.678
El, varme og vand	28.418	82.272
Reklameskilte	5.364	14.585
	201.969	295.102

2. Administrationsomkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Telefon/internet	6.225	6.060
Revisorhonorar	16.292	11.335
Gebyrer	2.560	0
Tab på lejer	0	4.000
	25.077	21.395

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Renter, pengeinstitut	41.862	37.257
Prioritetsrenter	42.220	41.474
	84.082	78.731

4. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	126.000	-118.833	7.167
Årets resultat	0	-128	-128
Egenkapital ultimo	126.000	-118.961	7.039

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	1.955.000	37.814	1.917.186	1.692.000
	1.955.000	37.814	1.917.186	1.692.000

6. Anden gæld

	2014	2013
	kr.	kr.
Huslejedepositum	139.500	69.000
Anden gæld	24.796	1.361
	164.296	70.361

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendommen. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For prioritetsgæld, med en oprindelig hovedstol på kr. 2.147.000, er der afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 2.550.000.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er afgivet underpant i ejerpantebrev kr. 604.297 med pant i ovennævnte ejendomme