

Terne Finans ApS

Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

CVR-nr. 14 74 92 84

ÅRSRAPPORT

1. januar 2016 til 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/6 2017



Dirigent

Erhvervsstyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Terne Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. juni 2017

Direktion

Benny Hemming Andersen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Terne Finans ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Terne Finans ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Terne Finans ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Terne Finans ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 14. juni 2017

Revisionshuset i Holbæk ApS

CVR-nr. 67948412



Carsten Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Terne Finans ApS
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

CVR-nr 14 74 92 84
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Benny Hemming Andersen

Pengeinstitut

Sydbank
Kgs. Nytorv 30
1050 København K

Revisor

Revisionshuset i Holbæk ApS
Kalundborgvej 123
4300 Holbæk

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af salg og udlejning af fast ejendom, finansiering og alle med de nævnte områder beslægtede områder.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser det opnåede resultat for 2016 for utilfredsstillende. Ledelsen forventer at reetablere selskabets kapital gennem indtjening og tilførsel af kapital i indeværende regnskabsår.

Der er i regnskabsåret foretaget nedskrivning på projekter, hvor der kan være tvivl om værdien på afslutningstidspunktet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Terne Finans ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne Indtægter ejendomme med fradrag af direkte omkostninger vedrørende drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Tekniske anlæg og maskiner	3 - 5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Udlejningsejendomme værdiansættes til kostpriser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til kr 0. Selskabets skattemæssige underskud udgør ca kr 19.352.000.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	-7.412.450	1.839
1 Personaleomkostninger	-432.297	-537
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.000	-5
	<hr/>	<hr/>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	-7.849.747	1.297
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	383.405	520
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	-7.466.342	1.817
Andre finansielle indtægter	-8.147.243	151
Andre finansielle omkostninger	-625.399	-459
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	-16.238.984	1.509
Ekstraordinære poster	5.514	-179
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-16.233.470	1.330
3 Skat af årets resultat	-23.445	0
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-16.256.915	1.330
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-16.256.915	1.330
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-16.256.915	1.330
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
4 Produktionsanlæg og maskiner	2.501	7
Materielle anlægsaktiver	2.501	7
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.884.150	1.879
5 Deposita	16.525	6
Finansielle anlægsaktiver	1.900.675	1.885
ANLÆGSAKTIVER	1.903.176	1.892
Råvarer og hjælpematerialer	7.534.991	4.390
Varer under fremstilling	994.570	3.033
Varebeholdninger	8.529.561	7.423
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	500.435	722
Andre tilgodehavender	33.733.548	24.747
Tilgodehavender	34.233.983	25.469
Andre værdipapirer og kapitalandele	15.176	15
Værdipapirer og kapitalandele	15.176	15
Likvide beholdninger	1.330.371	105
OMSÆTNINGSAKTIVER	44.109.091	33.012
AKTIVER	46.012.267	34.904

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	-19.178.069	-2.922
6 EGENKAPITAL	-18.678.069	-2.422
Andre hensatte forpligtelser	7.025.006	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	7.025.006	0
Prioritetsgæld	5.151.002	1.935
Selskabsskat	-78	-24
Langfristede gældsforpligtelser	5.150.924	1.911
Modtagne forudbetalinger fra kunder	132.960	105
Leverandører af varer og tjenesteydelser	215.306	534
Anden gæld	56.121	69
7 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	52.110.019	34.707
Kortfristede gældsforpligtelser	52.514.406	35.415
GÆLDSFORPLIGTELSE	57.665.330	37.326
PASSIVER	46.012.267	34.904
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		

NOTER

	2016	2015 kr. 1000
1 Personalemkostninger		
Lønninger	429.101	527
Andre omkostninger til social sikring	3.196	10
	<u> </u>	<u> </u>
Personalemkostninger i alt	<u>432.297</u>	<u>537</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Produktionsanlæg og maskiner	5.000	5
	<u> </u>	<u> </u>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000</u>	<u>5</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	23.445	0
	<u> </u>	<u> </u>
Skat af årets resultat i alt	<u>23.445</u>	<u>0</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Produktionsanlæg og maskiner
Kostpris, primo		2.058.137
		<u> </u>
Kostpris 31. december 2016		2.058.137
		<u> </u>
Af-/nedskrivninger, primo		-2.050.636
Årets af-/nedskrivninger		-5.000
		<u> </u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		-2.055.636
		<u> </u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.501</u>

NOTER

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
5 Andre finansielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	1.884.150	16.525
Kostpris 31. december 2016	1.884.150	16.525
Andre finansielle anlægsaktiver i alt	1.884.150	16.525

Posten består af of 51% anparter i RH Ejd II ApS cvr nr 34055475, til kostpris.

	Primo	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	-2.921.154	-16.256.915	-19.178.069
	<u>-2.421.154</u>	<u>-16.256.915</u>	<u>-18.678.069</u>

	2016	2015 kr. 1000
7 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Mellemregning Terne invest A/S	17.422.636	0
Mellemregning Terne Invest I A/S	29.522.397	31.907
Mellemregning Roarsholm A/S	5.164.986	2.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	52.110.019	34.707

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankmellemværende er tinglyst pant i selskabets ejendomme samt deponeret beholdning af værdipapirer.

NOTER

	2015
	kr. 1000

2016

9 Nærtstående parter

De nærtstående parter med bestemmende indflydelse på virksomheden er som følger:

Benny Hemming Andersen, direktør