



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset
Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

Terratec Ejendomme ApS

Gammelbrovej 49, Aarøsund
6100 Haderslev

Årsrapport for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016
9. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 13. juni 2017

Christen Hammer
dirigent

CVR-nr. 31 17 70 81

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger:	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016	11
Balance pr. 31/12-2016	12
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>Terratec Ejendomme ApS Gammelbrovej 49, Aarøsund 6100 Haderslev</p> <p>CVR-nr.: 31 17 70 81 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december Regnskabsklasse: B Tilvalg af enkelte regler fra klasse: C</p>
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendom og investeringer i værdipapirer.
Antal beskæftigede	1
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Direktion	Christen Hammer
Revisor	<p>Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev</p>

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendom og investeringer i værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 for Terratec Ejendomme 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. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016.

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

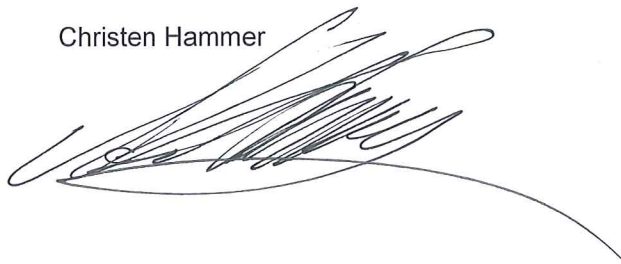
Årsrapporten opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 13. juni 2017

Direktion

Christen Hammer



Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Terratec Ejendomme ApS

Erklæring om review af årsregnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Terratec Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 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.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

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.

Haderslev, den 13. juni 2017

Revisionscentret Haderslev

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 13 97 62 95



Kim Pedersen, HD
Registeret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Materielle anlægsaktiver - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, skal revurderes løbende. Ændringerne er anvendt således, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang i regnskabsåret 2016. Ændringen foretages som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier og indregning af eventualskat.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk 1 valgt ikke at udarbejde et koncernregnskab.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfalder til betaling.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger der kan henføres direkte til omkostninger på ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder lønninger og lønafhængige omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Terratec ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i Acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	3.357 tkr.
Inventar	15 år	2 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/-omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2016-31.12.2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	62.195	58.984
1 Personaleomkostninger	-24.000	0
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	38.195	58.984
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.187	-4.187
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	34.008	54.797
Andre finansielle indtægter	7.159	3.327
Andre finansielle omkostninger	-85.184	-98.871
RESULTAT FØR SKAT	-44.017	-40.747
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-44.017	-40.747

som af ledelsen foreslås disponeret således:

Overført til næste år	-44.017	-40.747
Disponeret i alt	-44.017	-40.747

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	3.359.415	3.363.602
3 Materielle anlægsaktiver i alt	3.359.415	3.363.602
Anlægsaktiver i alt	3.359.415	3.363.602
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	29.580	25.830
Selskabsskat	984	645
Tilgodehavender i alt	30.563	26.475
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	64.031	58.125
Værdipapirer og kapitalandele i alt	64.031	58.125
Likvide beholdninger	57.679	28.214
Omsætningsaktiver i alt	152.273	112.813
AKTIVER I ALT	3.511.687	3.476.415

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....	237.870	281.887
4 Egenkapital i alt.....	1.237.870	1.281.887
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.527.736	1.552.428
Anden gæld.....	629.717	556.990
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	2.157.453	2.109.419
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	72.264	25.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3.000	0
Anden gæld.....	41.100	60.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	116.364	85.109
Gældsforpligtelser i alt.....	2.273.817	2.194.528
PASSIVER I ALT.....	3.511.687	3.476.415

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser: 8382	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev t.kr 1.600 (nom. restgæld t.kr. 1.600) med pant i ejendommen Søndergade 21, Hinnerup. Bogført værdi udgør t.kr. 3.357 pr. 31. december 2016. Herudover er driftsmidler i et vist omfang omfattet af pantet.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	<p>Selskabet har et udskudt skatteaktiv, som ikke er indregnet i balancen. Aktivet har med de nugældende skatteregler og -satser en værdi på kr. 109.</p> <p>Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabs-skatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for Terratec ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.</p>

Noter

Note	2016 Kr.	2015 Kr.	
1 Personalemkostninger			
Løn og gager	-24.000	0	
Personalemkostninger i alt.....	<u>-24.000</u>	<u>0</u>	
2 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Bygninger	-4.187	-4.187	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....	<u>-4.187</u>	<u>-4.187</u>	
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo		3.390.829	
Tilgang i årets løb.....		0	
Afgang i årets løb		0	
Kostpris, ultimo.....		<u>3.390.829</u>	
Af- og nedskrivninger, primo		-27.227	
Årets afskrivninger		-4.187	
Af- og nedskrivninger, ultimo.....		<u>-31.414</u>	
Regnskabsmæssig værdi.....		<u>3.359.415</u>	
4 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	1.000.000	0	1.000.000
Overført resultat	281.887	-44.017	237.870
Egenkapital i alt.....	<u>1.281.887</u>	<u>-44.017</u>	<u>1.237.870</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr.1.340.170 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.			