



**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30  
6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E [haderslev@revisor.dk](mailto:haderslev@revisor.dk)

W [www.revisor.dk](http://www.revisor.dk)

CVR nr. 13 97 62 95

*FSR - danske revisorer*

## **Terratec Ejendomme ApS**

Gammelbrovej 49  
6100 Haderslev

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021**  
(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2022

---

Christen Hammer  
dirigent

CVR-nr. 31 17 70 81

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 1. juli 2022

### Direktion

Christen Hammer  
direktør

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Christen Hammer", written over a light blue horizontal line.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### ***Til kapitalejeren i Terratec Ejendomme ApS***

Vi har udført review af årsregnskabet for Terratec Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante 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.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

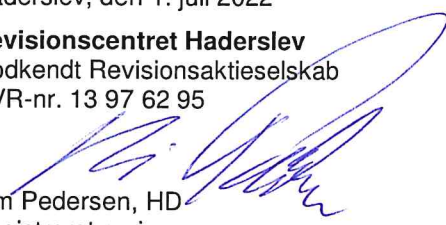
Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 1. juli 2022

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95



Kim Pedersen, HD  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne12488



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Terratec Ejendomme ApS Gammelbrovej 49 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 31 17 70 81
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted: Haderslev
<b>Direktion</b>	Christen Hammer, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af ejendom og investering i værdipapirer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 194.174, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 831.251.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Terratec Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettomomsætningen, der består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfalder til betaling.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til ejendommens drift der direkte kan henføres til omkostninger på ejendommen, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	3.200 t.kr.
Installationer	15 år	0 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter mv.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte væsentlige transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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 virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-142.178</b>	<b>-70.905</b>
Personaleomkostninger	1	-6.000	-6.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-148.178</b>	<b>-76.905</b>
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver	2	-4.588	-4.187
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-152.766</b>	<b>-81.092</b>
Finansielle indtægter		18.401	2.430
Finansielle omkostninger		-59.809	-39.681
<b>Årets resultat</b>		<b>-194.174</b>	<b>-118.343</b>
Overført resultat		-194.174	-118.343
		<b>-194.174</b>	<b>-118.343</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.346.090	3.342.667
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>3.346.090</u>	<u>3.342.667</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.346.090</u>	<u>3.342.667</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	59.391
Andre tilgodehavender		76.664	611
Selskabsskat		198	95
<b>Tilgodehavender</b>		<u>76.862</u>	<u>60.097</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.750	21.333
<b>Værdipapirer</b>		<u>36.750</u>	<u>21.333</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>24.991</u>	<u>16.541</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>138.603</u>	<u>97.971</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.484.693</u></u>	<u><u>3.440.638</u></u>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-168.749	25.425
<b>Egenkapital</b>		<b><u>831.251</u></b>	<b><u>1.025.425</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.340.210
Anden gæld		1.040.426	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.584.318	976.535
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>2.624.744</u></b>	<b><u>2.316.745</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	52.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.175	0
Anden gæld		2.577	5.252
Deposita		14.702	41.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>28.698</u></b>	<b><u>98.468</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.653.442</u></b>	<b><u>2.415.213</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.484.693</u></b>	<b><u>3.440.638</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	25.425	1.025.425
Årets resultat	0	-194.174	-194.174
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-168.749</b>	<b>831.251</b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
	<u><b>6.000</b></u>	<u><b>6.000</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>4.588</u>	<u>4.187</u>
	<u><b>4.588</b></u>	<u><b>4.187</b></u>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		<u>2021</u> kr.
<b>Aktier</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>15.147</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>36.750</u>



## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2021	3.390.829
Tilgang i årets løb	8.011
Kostpris 31. december 2021	<u>3.398.840</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	48.162
Årets afskrivninger	4.588
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>52.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>3.346.090</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.392.326	0	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	976.535	1.584.318	0	0
Anden gæld	0	1.040.426	0	0
	<u><u>2.368.861</u></u>	<u><u>2.624.744</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Terratec ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 frem til 30. juni 2021 samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2013 og frem til 30. juni 2021.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kollegielejligheder ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021, fra 1. juli 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2021 eller senere.

Selskabet har et udskydt skatteaktiv, som ikke er indregnet i balancen. Aktivet har med de nugældende skatteregler og -satser en værdi på t.kr. 109.