



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
6100 Haderslev

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023
(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2024

Christen Hammer
dirigent

CVR-nr. 31 17 70 81

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 4. juli 2024

Direktion

Christen Hammer
direktør

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

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Terratec Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Terratec Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

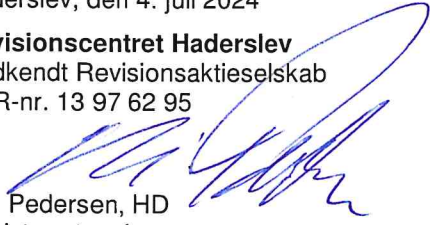
Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets ansvar.

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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 4. juli 2024

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

Kim Pedersen, HD
Registreret revisor
mne12488



Selskabsoplysninger

Selskabet

Terratec Ejendomme ApS
Gammelbrovej 49
6100 Haderslev

CVR-nr.: 31 17 70 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Haderslev

Direktion

Christen Hammer, direktør

Revisor

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hansborggade 30
6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 154.587, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 431.605.

Det fremgår af den efterfølgende balance, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Ledelsen er opmærksom på Selskabslovens § 119 og forventer, at kapitalen reableres via de kommende års indtjening.

Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at der skabes positiv indtjening i selskabet, og at anpartshaver forsat vil stille den nødvendige likviditet til rådighed, hvilket er tilkendegivet.

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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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

Nettoomsætningen, 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.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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	10-15 år	0 t.kr

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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 nominal 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 gældsmetode 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.

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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttotab		-45.673	-115.333
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-12.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		-45.673	-127.333
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver	2	<u>-10.505</u>	<u>-5.153</u>
Resultat før finansielle poster		-56.178	-132.486
Finansielle indtægter	4	1.672	8.290
Finansielle omkostninger	5	<u>-100.081</u>	<u>-120.862</u>
Årets resultat		<u><u>-154.587</u></u>	<u><u>-245.058</u></u>
Overført resultat		<u>-154.587</u>	<u>-245.058</u>
		<u><u>-154.587</u></u>	<u><u>-245.058</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	3.546.832	3.529.727
Materielle anlægsaktiver		3.546.832	3.529.727
Anlægsaktiver i alt		3.546.832	3.529.727
Andre tilgodehavender		0	86.396
Selskabsskat		273	273
Periodeafgrænsningsposter		3.184	0
Tilgodehavender		3.457	86.669
Likvide beholdninger		15.581	15.761
Omsætningsaktiver i alt		19.038	102.430
Aktiver i alt		3.565.870	3.632.157

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-568.395	-413.808
Egenkapital		431.605	586.192
Anden gæld		0	1.126.191
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.939.318	1.809.708
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.939.318	2.935.899
Modtagne forudbetalinger fra lejer		6.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.250	42.122
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.426	47.978
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		110.072	0
Anden gæld		0	5.266
Deposita		32.399	14.700
Kortfristede gældsforpligtelser		194.947	110.066
Gældsforpligtelser i alt		3.134.265	3.045.965
Passiver i alt		3.565.870	3.632.157

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	-413.808	586.192
Årets resultat	0	-154.587	-154.587
Egenkapital 31. december 2023	1.000.000	-568.395	431.605

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	12.000
	<u>0</u>	<u>12.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	1
2 Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	10.505	5.153
	<u>10.505</u>	<u>5.153</u>
3 Oplysning om dagsværdi		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	0	5.011
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.672	8.290
	<u>1.672</u>	<u>8.290</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.948	1.524
Andre finansielle omkostninger	98.133	119.338
	<u>100.081</u>	<u>120.862</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2023		3.587.630
Tilgang i årets løb		<u>27.610</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>3.615.240</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		57.903
Årets afskrivninger		<u>10.505</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>68.408</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u><u>3.546.832</u></u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.809.708	2.939.318	0	0
Anden gæld	1.126.191	0	0	0
	2.935.899	2.939.318	0	0

8 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det fremgår af balance, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Ledelsen er opmærksom på Selskabslovens § 119 og forventer, at kapitalen reableres via de kommende års indtjening. Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at der skabes positiv indtjening i selskabet, og at anpartshaver forsat vil stille den nødvendige likviditet til rådighed, hvilket er tilkendegivet.

9 Eventualforpligtelser

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. 214.