

TEP EJENDOMME ApS

Hovedgaden 32
4270 Høng

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2017

Niels Eiland
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 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TEP EJENDOMME ApS
Hovedgaden 32
4270 Høng

CVR-nr: 31419425
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TEP Ejendomme Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 02/05/2017

Direktion

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 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 7. Det fremgår heraf, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af denne usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.

Gørlev, 02/05/2017

Per Ole Nielsen
Registreret revisor, FSR-danske revisorer
Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen
CVR: 94431468

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -35.802. Egenkapitalen udgør 31. december 2016 kr. 104.463.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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 foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har medført følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Ændringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning af måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker.

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 325.300 | 355.900 |
| Ejendomsomkostninger | 1 | -175.846 | -82.621 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -23.860 | -22.423 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 125.594 | 250.856 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -100.000 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -66.298 | -77.554 |
| Ordinært resultat før skat | | -40.704 | 173.302 |
| Skat af årets resultat | | 4.902 | -40.076 |
| Årets resultat | | -35.802 | 133.226 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -35.802 | 133.226 |
| I alt | | -35.802 | 133.226 |

Balance 31. december 2016

Aktiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 2.450.000 | 2.550.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4 | 2.450.000 | 2.550.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.450.000 | 2.550.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 15.000 | 0 |
| Udsudte skatteaktiver | | 49.223 | 44.321 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.677 | 6.595 |
| Tilgodehavender i alt | | 70.900 | 50.916 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 70.900 | 50.916 |
| Aktiver i alt | | 2.520.900 | 2.600.916 |

Balance 31. december 2016

Passiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 126.000 | 126.000 |
| Overført resultat | | -21.537 | 14.265 |
| Egenkapital i alt | | 104.463 | 140.265 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.838.608 | 1.878.522 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5 | 1.838.608 | 1.878.522 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 39.915 | 38.894 |
| Gæld til banker | | 287.722 | 306.829 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 46.358 | 49.746 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 6 | 178.834 | 158.660 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 25.000 | 25.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 3.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 577.829 | 582.129 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.416.437 | 2.460.651 |
| Passiver i alt | | 2.520.900 | 2.600.916 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

| | Registreret kapital mv. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 126.000 | 14.265 | 140.265 |
| Årets resultat | | -35.802 | -35.802 |
| Egenkapital, ultimo | 126.000 | -21.537 | 104.463 |

Noter

1. Ejendomsomkostninger

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------|----------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Ejendomsskat og afgifter | 21.766 | 20.890 |
| Forsikring | 18.398 | 21.203 |
| Vedligeholdelse | 26.531 | 19.903 |
| Installation af varmepumpe | 88.560 | 0 |
| El, varme og vand | 20.591 | 20.625 |
| | 175.846 | 82.621 |

2. Administrationsomkostninger

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Telefon/internet | 4.181 | 4.223 |
| Revisorhonorar/bogføringsassistance | 16.220 | 14.950 |
| Gebyrer | 3.459 | 3.250 |
| | 23.860 | 22.423 |

3. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Renter, pengeinstitut | 25.727 | 33.173 |
| Prioritetsrenter | 40.571 | 44.381 |
| | 66.298 | 77.554 |

4. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Inv. ejendomme 2016 kr. | Inv. ejendomme 2015 kr. |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dagsværdi primo | 2.550.000 | 2.550.000 |
| Årets værdiregulering | -100.000 | 0 |
| Dagsværdi ultimo | 2.450.000 | 2.550.000 |

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt i den beregningsmodel der er beskrevet under anvendt regnskabspraksis er:

| | | |
|-------------------|----|-----|
| Udlejningsprocent | 94 | 94 |
| Afkastkrav i % | 8 | 8,5 |

Investeringsejendomme består af 1 ejendom samt 1 tilstødende grund. Ejendom og grund udlejes til bolig og erhverv.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.878.523 | 39.915 | 1.838.608 | 1.528.928 |
| | 1.878.523 | 39.915 | 1.838.608 | 1.528.928 |

6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|------------------|----------------|----------------|
| Huslejedepositum | 139.500 | 139.500 |
| Anden gæld | 39.334 | 19.160 |
| | 178.834 | 158.660 |

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendommen 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 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. 2.450.000.

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