

TEP EJENDOMME ApS

Hovedgaden 32
4270 Høng

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

20/05/2019

Niels Eiland
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	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: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TEP Ejendomme Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 13/05/2019

Direktion

Niels Eiland Olsen

Per Juul Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i TEP EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TEP EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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, 13/05/2019

Per Ole Nielsen , mne1020
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

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud i 2018 på tkr. 357, og selskabets balance udviser en egenkapital 31. december 2018 på tkr. -198.

Årets resultat er påvirket af en værdiregulering på investeringsejendomme på tkr. -500, der skyldes et forventet lavere lejeniveau samt stigende omkostninger til vedligeholdelse.

Selskabets kapital er tabt og selskabet er derfor omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabsloven.

Kapitalejerne i selskabet har afgivet støtteerklæring om, at de vil indestå for fornøden likviditet til fortsat drift til og med 31. december 2019. På dette grundlag aflægger ledelsen årsrapporten efter princippet om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendomme er solgt efter balancedagen med overtagelsesdag 1. maj 2019. Egenkapitalen på balancedagen påvirkes ikke væsentligt af denne begivenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Der er anvendt 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.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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.

Gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		314.945	302.810
Ejendomsomkostninger	1	-58.472	-102.301
Administrationsomkostninger	2	-24.555	-20.789
Resultat af ordinær primær drift		231.918	179.720
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-500.000	-50.000
Øvrige finansielle omkostninger	3	-51.604	-59.505
Ordinært resultat før skat		-319.686	70.215
Skat af årets resultat	4	-38.065	-15.448
Årets resultat		-357.751	54.767
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-357.751	54.767
I alt		-357.751	54.767

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsjendomme		1.900.000	2.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	1.900.000	2.400.000
Anlægsaktiver i alt		1.900.000	2.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.506
Udskudte skatteaktiver		0	33.775
Periodeafgrænsningsposter		2.703	6.797
Tilgodehavender i alt		2.703	60.078
Omsætningsaktiver i alt		2.703	60.078
Aktiver i alt		1.902.703	2.460.078

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Overført resultat		-324.521	33.230
Egenkapital i alt		-198.521	159.230
Gæld til realkreditinstitutter		1.680.955	1.759.702
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	1.680.955	1.759.702
Gæld til realkreditinstitutter		78.748	78.906
Gæld til banker		128.548	216.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.585	47.218
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	128.388	173.103
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		61.000	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		420.269	541.146
Gældsforpligtelser i alt		2.101.224	2.300.848
Passiver i alt		1.902.703	2.460.078

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	126.000	33.230	159.230
Årets resultat		-357.751	-357.751
Egenkapital, ultimo	126.000	-324.521	-198.521

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Ejendomsskat og afgifter	18.808	18.033
Forsikring	10.604	18.699
Vedligeholdelse	1.100	32.020
El, varme og vand	27.960	33.549
	58.472	102.301

2. Administrationsomkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Telefon/internet	4.742	4.524
Revisorhonorar/bogføringsassistance	14.308	12.765
Gebyrer	3.500	3.500
Andre omkostninger	2.005	0
	24.555	20.789

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Renter, pengeinstitut	14.286	17.218
Prioritetsrenter	37.318	42.287
	51.604	59.505

4. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	4.290	0
Ændring af udskudt skat	33.775	15.448
	38.065	15.448

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejd. 2018 kr.	Investeringsejd. 2017 kr.
Dagsværdi primo	2.400.000	2.450.000
Årets værdiregulering	-500.000	-50.000
Dagsværdi ultimo	1.900.000	2.400.000

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

Udlejningsprocent	93	94
Vedligeholdelse i procent af lejeindtægt	15	10
Afkastkrav i procent	8	8

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

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.759.703	78.748	1.680.955	1.367.507
	1.759.703	78.748	1.680.955	1.367.507

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

	2018 kr.	2017 kr.
Lejededpositum	99.000	139.500
Anden gæld	29.388	33.603
	128.388	173.103

8. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Grundlaget for fortsat drift

Selskabets kapital er tabt og selskabet er derfor omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabsloven. Kapitalejerne i selskabet har afgivet støtteerklæring om, at de vil indestå for fornøden likviditet til fortsat drift til og med 31. december 2019. På dette grundlag aflægges årsrapporten efter princippet om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendomme er solgt efter balancedagen med overtagelsesdag 1. maj 2019. Egenkapitalen på balancedagen påvirkes ikke væsentligt af denne begivenhed.

9. 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. 1.900.000.

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

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0