

Ejendomsselskabet TEAS ApS

CVR-nr. 35658270

Baretten 71

4100 Ringsted

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2016

Dirigent

Navn: Torben Eriksen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet TEAS ApS

Baretten 71

4100 Ringsted

CVR-nr.: 35658270

Hjemsted: Ringsted

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Torben Eriksen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet TEAS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 31.03.2016

Direktion

Torben Eriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet TEAS ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet TEAS ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 31.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Skovbjerg Kristiansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 286 t.kr. mod et overskud på 20 t.kr. sidste år, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Aktiviteten er steget i 2015 som følge af nye ejendomsinvesteringer.

For 2016 forventes et forbedret resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter, der indtægtsføres i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 indgår i sambeskatning med administrationsselskabet TEAS Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40-50 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld, bankgæld og anden langfristet gæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld mv. til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		741.810	154
Personaleomkostninger	1	(79.730)	0
Af- og nedskrivninger	2	(83.650)	(18)
Driftsresultat		578.430	136
Andre finansielle omkostninger	3	(204.019)	(111)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		374.411	25
Skat af ordinært resultat	4	(87.953)	(5)
Årets resultat		286.458	20
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		286.458	20
		286.458	20

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		8.806.980	2.747
Materielle anlægsaktiver	5	<u>8.806.980</u>	<u>2.747</u>
 Anlægsaktiver		<u>8.806.980</u>	<u>2.747</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.125	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		375.885	0
Andre tilgodehavender		80.601	0
Tilgodehavender		<u>488.611</u>	<u>0</u>
 Likvide beholdninger		<u>214.887</u>	<u>461</u>
 Omsætningsaktiver		<u>703.498</u>	<u>461</u>
 Aktiver		<u><u>9.510.478</u></u>	<u><u>3.208</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	50.000	50
Overført overskud eller underskud		306.308	20
Egenkapital		<u>356.308</u>	<u>70</u>
Udskudt skat		55.516	5
Hensatte forpligtelser		<u>55.516</u>	<u>5</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.629.342	1.955
Bankgæld		935.521	517
Anden gæld		751.596	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>6.316.459</u>	<u>2.472</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	329.444	130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.786	(1)
Gæld til tilknyttede virksomheder		799.517	325
Skyldig selskabsskat		37.874	0
Anden gæld		1.585.574	207
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.782.195</u>	<u>661</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.098.654</u>	<u>3.133</u>
Passiver		<u>9.510.478</u>	<u>3.208</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	19.850	69.850
Årets resultat	0	286.458	286.458
Egenkapital ultimo	50.000	306.308	356.308

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og løn	79.730	0
	<u>79.730</u>	<u>0</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	83.650	18
	<u>83.650</u>	<u>18</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	18.361	5
Renteomkostninger i øvrigt	170.611	92
Øvrige finansielle omkostninger	15.047	14
	<u>204.019</u>	<u>111</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	37.874	0
Ændring af udskudt skat	52.564	5
Effekt af ændrede skattesatser	(2.485)	0
	<u>87.953</u>	<u>5</u>
5. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
Kostpris primo		2.764.891
Tilgange		6.143.429
Kostpris ultimo		<u>8.908.320</u>
Af- og nedskrivninger primo		(17.690)
Årets afskrivninger		(83.650)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(101.340)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>8.806.980</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	50	1.000,00	50.000
	50		50.000
	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	85	210.844	4.629.342
Bankgæld	45	98.600	935.521
Anden gæld	0	20.000	751.596
	130	329.444	6.316.459
			Restgæld efter 5 år 2015 kr.
			5.097.266

8. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for betaling til realkreditinstitut er der via banken afgivet betalingsgaranti på 219 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TEAS Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.807 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve for i alt nom. 1.800 t.kr. i ejendomme samt pantsat likvide beholdninger på 214 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af ejendommene udgør 5.375 t.kr.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld på 771 t.kr. er der tinglyst ejerpantebrev nom. 800 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af ejendommene udgør 2.709 t.kr.