

TESH Ejendomme ApS

Nyager 8
8382 Hinnerup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

11/05/2019

Ejner Knudsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TESH Ejendomme ApS

Nyager 8

8382 Hinnerup

Telefonnummer: 21468065

e-mailadresse: ejner@konsu-net.dk

CVR-nr: 37408301

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse af jord til at drive landbrug/landbrugsvirksomhed samt erhverve jord med henblik på byggemodning og bebyggelse samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for 2018 udgør et overskud på 403 tkr.

Der er i 2018 investeret i ejendommen med 120 tkr. Der er i 2018 sket fra salg af en parcelhusgrund. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2017, 2.154 tkr.

For året 2019 forventes overskud, på samme niveau som resultat i 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for vurdering af årsrapporten.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Årsregnskabet for TESH Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

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 afdrag og tillæg/ fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter fra udlejning af boliger samt udleje og salg af jord. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendom.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter det samlede vederlag til arbejdstagere i virksomheden, herunder omkostninger til social sikring.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	100 år	2 mio

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger eller andre driftsindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved nedskrivning.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivning til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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

acontoskatte. Selskabet er sammenbeskattet med tilknyttede virksomheder og refunderes skat af sambeskatningsindkomsten.

Udskudt skat måles 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 inden for samme skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver 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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandører samt selskabsdeltagere, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		717.714	685.106
Eksterne omkostninger		-44.941	-307.371
Bruttoresultat		672.773	377.735
Personaleomkostninger	1	-69.169	-143.114
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.000	-20.000
Resultat af ordinær primær drift		583.604	214.621
Øvrige finansielle omkostninger	2	-58.182	-69.308
Ordinært resultat før skat		525.422	145.313
Skat af årets resultat	3	-122.745	-53.873
Årets resultat		402.677	91.440
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		402.677	91.440
I alt		402.677	91.440

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		4.167.860	4.217.449
Materielle anlægsaktiver i alt	4	4.167.860	4.217.449
Anlægsaktiver i alt		4.167.860	4.217.449
Andre tilgodehavender		13.326	
Tilgodehavender i alt		13.326	
Likvide beholdninger		30.537	16.689
Omsætningsaktiver i alt		43.863	16.689
Aktiver i alt		4.211.723	4.234.138

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Overført resultat		1.904.392	1.501.715
Egenkapital i alt		2.154.392	1.751.715
Gæld til realkreditinstitutter		1.509.054	1.571.134
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.509.054	1.571.134
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		302.745	444.642
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		180.000	390.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		65.532	76.647
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		548.277	911.289
Gældsforpligtelser i alt		2.057.331	2.482.423
Passiver i alt		4.211.723	4.234.138

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	Kr.
Løn og gager	-66963	-136200
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	-2206	-6914
	-69169	-143114

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2016
	kr.	Kr.
Renteomk. mellemregning med virksomhedsdeltagere	-23392	-29412
Andre renteomkostninger	-34790	-39896
	-58182	-69308

3. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-122745	-39728
Årets regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-14145
	-122745	-53873
Betalt acontoskat	0	

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4297449
Tilgang	120263
Afgang	-149852
Kostpris ultimo	4267860
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-80000
Årets afskrivning	-20000
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-100000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4167860

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 1.502 tkr., er der givet pant i pant i selskabet samt selskabets ejendom. Desuden er der af selskabets ejere stillet selvskyld-nerkaution.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0