

TESH Ejendomme ApS

Nyager 8
8382 Hinnerup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2017

Ejner Spørring Knudsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TESH Ejendomme ApS

Nyager 8

8382 Hinnerup

Telefonnummer: 21468065

e-mailadresse: nyager8@pc.dk

CVR-nr: 37408301

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for TESH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 til 31 december 2016.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskab ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 31/05/2017

Direktion

Ejnar Spørring Knudsen

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 2016 udgør et overskud på 146 tkr.

Der er i 2016 investeret i ejendommen med 263 tkr. Der er i 2016 sket fra salg af en parcelhusgrund. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016, 1.660 tkr.

For året 2017 forventes overskud, på samme niveau som resultat i 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Årsregnskabet for TESH Ejendomme ApS for 2016 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 acontoskatter. 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 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

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		284.509	2.289.712
Personaleomkostninger	1	-17.284	-121.324
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.000	-20.000
Resultat af ordinær primær drift		247.225	2.148.388
Øvrige finansielle omkostninger	2	-64.975	-83.431
Ordinært resultat før skat		182.250	2.064.957
Skat af årets resultat	3	-36.315	-490.000
Årets resultat		145.935	1.574.957
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		145.935	1.574.957
I alt		145.935	1.574.957

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		4.309.925	4.085.831
Materielle aktiver i alt	4	4.309.925	4.085.831
Langfristede aktiver i alt		4.309.925	4.085.831
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	200.000
Andre tilgodehavender		10.839	0
Tilgodehavender i alt		10.839	200.000
Likvide beholdninger		772.226	148.040
Kortfristede aktiver i alt		783.065	348.040
Aktiver i alt		5.092.990	4.433.871

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Overført resultat		1.410.275	1.264.340
Egenkapital i alt		1.660.275	1.514.340
Gæld til realkreditinstitutter		1.559.798	1.760.205
Langfristede forpligtelser i alt		1.559.798	1.760.205
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		20.871	475.176
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		232.046	684.150
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.620.000	0
Kortfristede forpligtelser i alt		1.872.917	1.159.326
Forpligtelser i alt		3.432.715	2.919.531
Passiver i alt		5.092.990	4.433.871

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	250.000	1.264.340	1.514.340
Årets resultat		145.935	145.935
Egenkapital, ultimo	250.000	1.410.275	1.660.275

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	Kr.
Løn og gager	17.284	121.324
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>17.284</u>	<u>121.324</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	Kr.
Renteomk. mellemregning med virksomhedsdeltagere	21.600	37.500
Andre renteomkostninger	43.375	45.931
	<u>64.975</u>	<u>83.431</u>

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	35.695	490.000
Årets regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	620	0
	<u>36.315</u>	<u>490.000</u>
Betalt acontoskat	<u>0</u>	

4. Materielle aktiver i alt

Ejendomme

Kostpris 1. januar 2016	4.125.831
Årets tilgang	262.631
Årets afgang	-18.537
Kostpris 31. december 2016	4.369.925
Værdireguleringer 1. januar 2016	-40.000
Årets afskrivning	-20.000
Værdireguleringer 31. december 2016	-60.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.309.925

5. Oplysning om eventualaktiver

Ingen.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 1.560 tkr., er der givet pant i pant i selskabet samt selskabets ejendom. Desuden er der af selskabets ejere stillet selvskyld-nerkaution.

8. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Ejner Knudsen ApS

Transaktioner med nærtstående parter

Der har i årets løb været få transaktioner med nærtstående parter. Transaktionerne vedrører kontante udlæg samt gæld til hovedanpartshaver .