

SCHWARTZ · PIO & CO

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Schwartz Pio & Co.
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 93 35 95

Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Telefon: +45 22 23 69 50
+45 23 45 68 40

K/S Stakkesvang, Fredericia

Klosterplads 2, 1., 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 77 22 31

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2025.

Anders Holmsberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Stakkesvang, Fredericia.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. marts 2025

Direktion

Per Sehested-Blad

Jeppe Holger Hjørund Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Stakkesvang, Fredericia

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stakkesvang, Fredericia for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores vidnet opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Allerød, den 20. marts 2025

Schwartz, Pio & Co

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 93 35 95

Kim Hansen Schwartz

statsautoriseret revisor
mne21333

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Stakkesvang, Fredericia Klosterplads 2, 1. 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 29 77 22 31 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Sehested-Blad Jeppe Holger Hjulund Larsen
Komplementar	Stakkesvang 13, Fredericia ApS
Revision	Schwartz, Pio & Co Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 8 a Brørup By, Taulov beliggende Stakkesvang 13, Taulov, 7000 Fredericia.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.701.139 mod 3.836.743 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Huslejeindtægter	2.900.759	2.886.041
Andre eksterne omkostninger	-115.910	-120.094
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-94.519	-69.539
Værdiregulering af investeringsejendomme	117.702	1.268.158
Bruttoresultat	2.808.032	3.964.566
Driftsresultat	2.808.032	3.964.566
Andre finansielle indtægter	15.873	351
Øvrige finansielle omkostninger	-122.766	-128.174
Resultat før skat	2.701.139	3.836.743
Årets resultat	2.701.139	3.836.743
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.701.139	3.836.743
Disponeret i alt	2.701.139	3.836.743

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	32.843.534	32.725.832
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.843.534</u>	<u>32.725.832</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.843.534</u>	<u>32.725.832</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.340</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.340</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.544.708</u>	<u>1.224.265</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.544.708</u>	<u>1.226.605</u>
	Aktiver i alt	<u>34.388.242</u>	<u>33.952.437</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	10.000	10.000
	Øvrige reserver	-5.642.338	-4.342.338
	Overført resultat	24.773.028	22.071.889
	Egenkapital i alt	<u>19.140.690</u>	<u>17.739.551</u>
Gældsforpligtelser			
2	Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.858.952</u>	<u>14.848.729</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.858.952</u>	<u>14.848.729</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	844.376	839.919
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.181	0
	Anden gæld	524.043	524.238
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.388.600</u>	<u>1.364.157</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.247.552</u>	<u>16.212.886</u>
	Passiver i alt	<u>34.388.242</u>	<u>33.952.437</u>
3	Oplysninger om dagsværdi		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	41.216.684	41.216.684
Kostpris 31. december 2024	<u>41.216.684</u>	<u>41.216.684</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-8.490.852	-9.759.010
Årets regulering til dagsværdi	<u>117.702</u>	<u>1.268.158</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>-8.373.150</u>	<u>-8.490.852</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>32.843.534</u>	<u>32.725.832</u>

Opgørelsen af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 2,6 mio. kr. og en budgetteret udlejningsprocent på 100 (kun én lejer) og et afkastkrav på 8,0 % (8,0 % i 2023). Det normaliserede driftsresultat beregnes ud fra forventende lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger. Lejeindtægter reguleres årligt ud fra nettoprisindekset. Ejendomsomkostninger forventes at stige med tilsvarende niveau, som stigningen i nettoprisindekset.

Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, og på baggrund af en bedømmelse af markedsniveauet for lignende ejendomme i området.

Industriejendommen er 7.015 m² og beliggende i industrikvarter på adressen Stakkesvang 13, Taulov, 7000 Fredericia.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 32.843 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point på ejendommen vil dagsværdien falde med 1.949 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point på ejendommen vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.209 t.kr.

2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.703.328	15.688.648
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-844.376</u>	<u>-839.919</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
	<u>13.858.952</u>	<u>14.848.729</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.521.989</u>	<u>10.572.177</u>
3. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>32.843.534</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>117.702</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.703 t.kr., er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 32.844 t.kr.		
Ejerpantebreve med værdi på 22.450 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse.		
5. Eventualposter		
Der er ingen eventualposter mv. pr. statusdagen.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Stakkesvang, Fredericia er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder direkte omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jeppe Holger Hjulund Larsen

Direktionsmedlem

På vegne af: K/S Stakkesvang Fredericia

Serienummer: 48ac532e-52ed-4b8d-bc4d-badb7ecdf56c

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-03-24 12:25:26 UTC



Per Sehested-Blad

Direktionsmedlem

På vegne af: K/S Stakkesvang Fredericia

Serienummer: 90599ae8-5365-4e64-9f2c-c96f2464a9aa

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-03-24 19:23:59 UTC



Kim Hansen Schwartz

SCHWARTZ, PIO & CO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 31933595

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Schwartz, Pio & Co Statsautoriseret Rev...

Serienummer: 3f4fed23-180d-47aa-98f5-2bbf370571e9

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-03-24 19:47:37 UTC



Anders Holmsberg

Dirigent

På vegne af: Holmsberg Administration

Serienummer: 5b822562-f2f9-4c40-9149-db205b98f4cb

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-03-24 20:00:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter