

TEP-ØST 4 Invest A/S

CVR-nr. 31 75 85 99

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den /



John Nyhøj Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Noter til årsrapporten	9
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for TEP-ØST 4 Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 9. december 2013

Direktion

John Nyhøj Kristensen

Bestyrelse

Ingvar Ladefoged Poulsen
formand

John Nyhøj Kristensen

Otto Vinther Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TEP-ØST 4 Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TEP-ØST 4 Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet


Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 1, hvoraf usikkerhed ved måling af tilgodehavendet hos tilknyttet virksomhed samt indregning af skatteaktiv er beskrevet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 9. december 2013

Baker Tilly Denmark
Godkendt revisionspartnerselskab



Søren Vestermark Hansen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	TEP-ØST 4 Invest A/S Østerbro 4 5690 Tommerup Hjemmeside: www.TEP.dk CVR-nr.: 31 75 85 99 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: Hjemsted: Assens
Bestyrelse	Ingvard Ladefoged Poulsen, formand John Nyhøj Kristensen Otto Vinther Christensen
Direktion	John Nyhøj Kristensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom, handel med aktier, valuta m.m., finansiering samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et underskud på kr. 96.711, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en egenkapital på kr. 348.481.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets samlede skatteaktiv andrager t.kr. 127. Denne værdi forventes udnyttet i løbet af 2-5 år ved overskudsgivende aktivitet.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder vedrører opførsel af lejligheder i Bulgarien. Lejlighederne er i datterselskabet indregnet til kostpris. Ledelsen forventer at lejlighederne på længere sigt kan sælges med gevinst. Indfrielse af tilgodehavender er afhængig af salgssum på lejlighederne. Af forsigtighedsmæssige årsager er der i foregående regnskabsår hensat t.kr. 200 til imødegåelse af tab på tilgodehavender.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
Bruttotab		-54.249	-481
Resultat før finansielle poster		-54.249	-481
Finansielle indtægter		188	0
Finansielle omkostninger		-50.650	0
Resultat før skat		-104.711	-481
Skat af årets resultat	2	8.000	20
Årets resultat		-96.711	-461
Overført overskud		-96.711	-461
		-96.711	-461

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>22.365</u>	<u>22</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>22.365</u>	<u>22</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.365</u>	<u>22</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.519.314	1.196
Udskudt skatteaktiv		<u>127.000</u>	<u>119</u>
Tilgodehavender		<u>1.646.314</u>	<u>1.315</u>
Likvide beholdninger		<u>29.625</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.675.939</u>	<u>1.315</u>
Aktiver i alt		<u>1.698.304</u>	<u>1.337</u>

Balance 30. juni

	Note	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		-151.519	-155
Egenkapital	4	348.481	345
Gæld til tilknyttede virksomheder		500.000	500
Langfristede gældsforpligtelser		500.000	500
Kreditinstitutter		0	3
Gæld til tilknyttede virksomheder		177.132	274
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		636.000	0
Anden gæld		36.691	215
Kortfristede gældsforpligtelser		849.823	492
Gældsforpligtelser i alt		1.349.823	992
Passiver i alt		1.698.304	1.337
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder vedrører opførelse af lejligheder i Bulgarien. Lejlighederne er i datterselskabet indregnet til kostpris. Ledelsen forventer at lejlighederne på længere sigt kan sælges med gevinst. Indfrielse af tilgodehavender er afhængig af salgssum på lejlighederne. Af forsigtighedsmæssige årsager er der i foregående regnskabsår hensat t.kr. 200 til imødegåelse af tab på tilgodehavender.

Selskabets samlede skatteaktiv andrager t.kr. 127. Denne værdi forventes udnyttet i løbet af 2-5 år ved overskudsgivende aktivitet.

2 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	-25.344	-20
Ændring i udskudt skat som følge af ændrede skatteprocenter	17.344	0
	-8.000	-20

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	22.365	22
Kostpris 30. juni	22.365	22
Værdireguleringer 1. juli	0	0
Værdireguleringer 30. juni	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	22.365	22

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Bulgarske Ejendomme LTD	Bulgarien	100%

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	-154.808	345.192
Årets resultat	0	-96.711	-96.711
Tilskud fra koncern	0	100.000	100.000
Egenkapital 30. juni	500.000	-151.519	348.481

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5 Eventualposter m.v.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Tommerup Erhvervspark A/S, Østerbro 4, 5690 Tommerup

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TEP-ØST 4 Invest A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.