

TEP-ØST 4 Invest A/S

CVR-nr. 31 75 85 99

Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den / 2015

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
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 13. januar 2015

Direktion

John Nyhøj Kristensen

Bestyrelse

Otto Vinther Christensen
formand

John Nyhøj Kristensen

Gitte Helga Kristensen

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 2013 - 30. juni 2014, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets moderselskab er under rekonstruktion. Det er usikkert, hvorvidt dette får indflydelse på selskabet, herunder opretholdelse af gældsforhold samt understøttelse af løbende driftsudgifter.

Dette indebærer, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Vi tager som følge heraf forbehold for selskabets fortsatte drift. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningerne heraf på årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed andrager tkr. 1.643 og er beskrevet i note 2.

Såfremt ejendommene i Bulgarien skal afhændes i forbindelse med moderselskabets rekonstruktion til en lavere værdi end den indregnede værdi i Bulgarske Ejendomme LTD vil dette medføre at tilgodehavendet skal nedskrives.

Vi tager forbehold for den indregnede værdi. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningerne heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabets ledelse ikke har overholdt årsregnskabslovens krav om, at årsrapporten skal indsendes til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte tidsfrist på 5 måneder, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 13. januar 2015

Baker Tilly Denmark

Godkendt revisionspartnerselskab

Søren Vestermark Hansen, CMA
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 Hjemsted: Assens
Bestyrelse	Otto Vinther Christensen, formand John Nyhøj Kristensen Gitte Helga Kristensen
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 2013/14 udviser et underskud på kr. 213.377, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en egenkapital på kr. 477.966.

Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder vedrører besiddelse 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.

Usædvanlige forhold

Selskabets moderselskab er taget under rekonstruktion den 18. december 2014. Det er usikkert, hvorvidt dette får indflydelse på selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
Bruttotab		-35.275	-55
Finansielle omkostninger		<u>-51.102</u>	<u>-50</u>
Resultat før skat		-86.377	-105
Skat af årets resultat	3	<u>-127.000</u>	<u>8</u>
Årets resultat		<u>-213.377</u>	<u>-97</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-213.377</u>	<u>-97</u>
		<u>-213.377</u>	<u>-97</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	22.365	22
Finansielle anlægsaktiver		22.365	22
Anlægsaktiver i alt		22.365	22
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.643.640	1.519
Udskudt skatteaktiv		0	127
Tilgodehavender		1.643.640	1.646
Likvide beholdninger		0	30
Omsætningsaktiver i alt		1.643.640	1.676
Aktiver i alt		1.666.005	1.698

Balance 30. juni

	Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		-22.034	-152
Egenkapital	5	477.966	348
Gæld til tilknyttede virksomheder		500.000	500
Langfristede gældsforpligtelser		500.000	500
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.646	177
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		648.000	636
Anden gæld		36.393	37
Kortfristede gældsforpligtelser		688.039	850
Gældsforpligtelser i alt		1.188.039	1.350
Passiver i alt		1.666.005	1.698
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets moderselskab er under rekonstruktion. Det er usikkert, hvorvidt dette får indflydelse på selskabet, hverunder opretholdelse af gældsforhold samt understøttelse af løbende driftsudgifter.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavendet hos tilknyttede virksomheder vedrører besiddelse 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.

3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	127.000	-25
Ændring i udskudt skat som følge af ændrede skatteprocenter	0	17
	<u>127.000</u>	<u>-8</u>

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	<u>22.365</u>	<u>22</u>
Kostpris 30. juni	<u>22.365</u>	<u>22</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>22.365</u>	<u>22</u>

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

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

5 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	-151.518	348.482
Årets resultat	0	-213.377	-213.377
Tilskud fra koncern	0	342.861	342.861
Egenkapital 30. juni	500.000	-22.034	477.966

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

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter til årsrapporten

8 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
Danmark

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TEP-ØST 4 Invest A/S for 2013/14 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 posterings 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 nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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 beskætningsregler, 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.