

Erhvervsstyrelsen

TEGLBAKKEN ETAPE 1 APS

CVR-nr. 28 67 26 40

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10/1 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter til årsregnskabet	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Teglbakken Etape 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

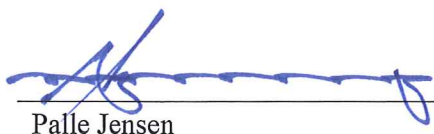
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. januar 2013

Direktion



Palle Jensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Teglbakken Etape 1 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Teglbakken Etape 1 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning


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.

Horsens, den 31. januar 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Jens Møller
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Teglbakken Etape 1 ApS Strandkærvej 5 8700 Horsens
	Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50
	CVR-nr.: 28 67 26 40 Stiftet: 8. december 2006 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Abel & Skovgaard Larsen Advokatfirma Sønder Allé 9 8000 Århus C
Revision	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank Finanscenter Jylland Midt Havneparken 3 7100 Vejle
Modervirksomhed	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2012 12 mdr.	2011 12 mdr.	2010 12 mdr.	2009 3 mdr.	2008/09 12 mdr.
--	-----------------	-----------------	-----------------	----------------	--------------------

Hovedtal

Nettoomsætning	212	232	2.383	23	5.808
Resultat før finansielle poster	71	-10	242	-13	-545
Ordinært resultat	18	-74	89	-85	-993
Skat af årets resultat	-4	18	-22	21	248
Årets resultat	14	-56	67	-64	-745

Balancesum	7.779	7.847	7.866	10.756	10.760
Anpartskapital	250	250	250	250	250
Egenkapital	4.541	4.528	4.584	4.517	4.581
Udskudt skat (negativ = skatteaktiv)	-56	-113	-96	-240	-238

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	8	47	2.183	-120	-3.813
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	0	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-44	12	1.813	1.011	350
Pengestrøm i alt	36	59	3.996	891	3.463

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Nøgletal

Overskudsgrad	33,6%	-	10,2%	-	-
Egenkapitalandel (soliditet)	58,4%	57,7%	58,3%	42,0%	42,6%
Egenkapitalforrentning	0,3%	-1,2%	1,5%	-1,4%	-15,0%
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1.000)	54	-225	268	-255	-2.979
Anparternes indre værdi	1.817	1.811	1.834	1.807	1.832
Udbetalt udbytte	-	-	-	-	-

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2010". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at sælge og udleje fast ejendom på adressen Teglbakken 2, 8300 Odder.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 14 imod et underskud på tkr. 56 året før, og er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabets pengestrømme fra driftsaktivitet har i 2012 været positive med tkr. 8. Til brug for reduktion af tidligere indbetalt deposita mv. er der fortaget en forøgelse af aftalelånet hos moderselskabet med tkr. 50 i regnskabsåret. Den likviditetsmæssige udvikling anses at være tilfredsstillende.

Ultimo regnskabsåret 2012 er selskabet i besiddelse af i alt 3 ejerlejligheder, på adressen Teglbakken 2, 8300 Odder. Pr. 31. december 2012 er en af disse udlejet og to er til salg/udlejning.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre underskud i næstkommende regnskabsår, der omfatter perioden 1. januar – 31. december 2013.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Teglbakken Etape 1 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- nøgletaloversigt samt pengestrømsopgørelse.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af byggerier indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer, hjælpematerialer og ekstern assistance, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gebyrer og garantiprovisioner.

Skat af ordinært resultat

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber.

Moderselskabet, Løvbjerg Ejendomme A/S, er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud selskaberne imellem. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Vareholdninger

Varebeholdninger omfatter ejerlejligheder til salg.

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsprisen af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris indeholder omkostninger vedrørende projekterne samt direkte henførbare renter.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger, samt omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital – Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Moderselskabet, Løvbjerg Ejendomme A/S, overtager som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter, der forfalder på anfordring.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2010".

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1.000 kr.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012	2011
			tkr.
Nettoomsætning		212.205	232
Vareforbrug		0	-1
Bruttogevinst/-tab		212.205	231
Andre eksterne omkostninger		-140.889	-241
Resultat før finansielle poster		71.316	-10
Finansielle indtægter	1	315	0
Finansielle omkostninger	2	-53.313	-64
Resultat før skat		18.318	-74
Skat af årets resultat	3	-4.729	18
Årets resultat		13.589	-56
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		13.589	-56
		13.589	-56

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012	2011
			tkr.
Anlægsaktiver		0	0
Ejerlejligheder	4	7.611.709	7.612
Varebeholdninger		7.611.709	7.612
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	24
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede selskaber		51.971	1
Andre tilgodehavender		0	1
Udskudt skatteaktiv	5	55.896	113
Tilgodehavender		107.867	139
Likvide beholdninger		59.453	96
Omsætningsaktiver		7.779.029	7.847
Aktiver		7.779.029	7.847

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012	2011
			tkr.
Anpartskapital		250.000	250
Overført resultat		4.291.453	4.278
Egenkapital		4.541.453	4.528
Gæld til realkreditinstitutter		1.826.000	1.826
Deposita og forudbetalt leje		61.488	156
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.887.488	1.982
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.359	3
Aftalelån, tilknyttet selskab		1.300.000	1.250
Anden gæld		47.729	84
Kortfristede gældsforpligtelser		1.350.088	1.337
Gældsforpligtelser		3.237.576	3.319
Passiver		7.779.029	7.847
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	tkr.	tkr.	tkr.
Saldo 1. januar 2011	250.000	4.334.016	4.584.016
Årets resultat		-56.152	-56.152
Saldo 1. januar 2012	250.000	4.277.864	4.527.864
Årets resultat		13.589	13.589
Saldo 31. december 2012	250.000	4.291.453	4.541.453

Selskabets kapital består af 250 anparter á nominelt kr. 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	2012	2011
		tkr.
Årets resultat før skat	18.318	-74
Finansielle indtægter	-315	0
Finansielle omkostninger	53.313	64
Ændringer, tilgodehavender	25.097	-25
Ændringer, anden gæld	-36.650	25
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	59.763	-10
Renteindbetalinger og lignende	315	0
Renteudbetalinger og lignende	-53.313	-64
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra ordinær drift	6.765	-74
Betalt selskabsskat	1.443	121
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	8.208	47
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
	<hr/>	<hr/>
Ændring i deposita og forudbetalt leje	-94.570	62
Aftalelån, tilknyttet selskab	50.000	-50
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-44.570	12
	<hr/>	<hr/>
Årets likviditetsvirkning	-36.362	59
Likvider 1. januar	95.815	37
	<hr/>	<hr/>
Likvider 31. december	59.453	96
	<hr/>	<hr/>
Der kan specificeres således:		
Likvide midler	59.453	96
	<hr/>	<hr/>
	59.453	96
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede kreditfaciliteter	0	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning	59.453	96
	<hr/>	<hr/>

Noter til årsregnskabet

	2012	2011
		tkr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	315	0
	315	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter	30.348	35
Renteudgifter tilknyttet selskab	21.965	25
Andre finansielle omkostninger	1.000	4
	53.313	64
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-51.971	-1
Regulering af hensættelse til udskudt skat	56.700	-17
	4.729	-18
Betalt skat i årets løb	-1.443	-121
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet: Løvbjerg Ejendomme A/S, CVR-nr. 70 04 17 15		
4 Ejerlejligheder		
Igangværende ejendomsprojekter opgjort til kostpris	7.365.926	7.366
Aktiverede renter mv.	245.783	246
	7.611.709	7.612

Noter til årsregnskabet

	2012	2011
5 Udskudt skat/skatteaktiv		tkr.
Saldo primo	-112.596	-96
Årets henlæggelse	56.700	-17
	-55.896	-113

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.826.000	1.826.000
Deposita og forudbetalt leje	0	61.488	61.488
	0	1.887.488	1.887.488

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.826, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2012 tkr. 4.644.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftaler om tilbagekøbsgaranti vedrørende solgte ejerlejligheder. Den maksimale forpligtelse kan opgøres til tkr. 5.400.

Noter til årsregnskabet

Grundlag

9 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Løvbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens Hovedanpartshaver
CVR-nr. 70 04 17 15

Løvbjerg Fonden, Strandkærvej 5, 8700 Horsens Ultimative moderselskab
CVR-nr. 25 87 76 16

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er optaget i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller anpartskapitalen:

Løvbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens