

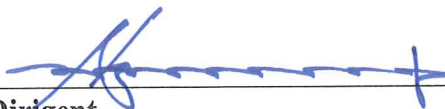
Erhvervsstyrelsen

TEGLBAKKEN ETAPE 1 APS

CVR-nr. 28 67 26 40

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/7 2014



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 2013 for Teglbakken Etape 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

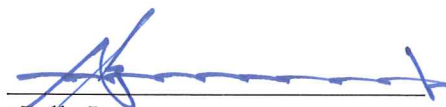
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. januar 2014

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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 27. januar 2014

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 Trekantområdet 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.):	2013 12 mdr.	2012 12 mdr.	2011 12 mdr.	2010 12 mdr.	2009 3 mdr.
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	----------------

Hovedtal

Nettoomsætning	182	212	232	2.383	23
Resultat før finansielle poster	-219	71	-10	242	-13
Ordinært resultat	-308	18	-74	89	-85
Skat af årets resultat	75	-4	18	-22	21
Årets resultat	-233	14	-56	67	-64

Balancesum	8.021	7.779	7.847	7.866	10.756
Anpartskapital	250	250	250	250	250
Egenkapital	4.308	4.541	4.528	4.584	4.517
Udskudt skat (negativ = skatteaktiv)	-107	-57	-113	-96	-240

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	-130	8	47	2.183	-120
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	0	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	297	-44	12	1.813	1.011
Pengestrøm i alt	167	36	59	3.996	891

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

Nøgletal

Overskudsgrad	-	33,6%	-	10,2%	-
Egenkapitalandel (soliditet)	53,7%	58,4%	57,7%	58,3%	42,0%
Egenkapitalforrentning	-5,3%	0,3%	-1,2%	1,5%	-1,4%
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1.000)	-934	54	-225	268	-255
Anparternes indre værdi	1.723	1.817	1.811	1.834	1.807
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 underskud på tkr. 233 imod et overskud på tkr. 14 året før.

Den negative udvikling i resultatet kan i det væsentligste henføres til E. Pihl & Søn A/S' konkurs. I regnskabsåret 2013 er der således hensat til omkostninger i forbindelse med 5-års-gennemgangen af ejendommen, Teglbakken 2, Odder, herunder afhjælpning af forhold, der afdækkes i denne forbindelse og som ikke måtte blive omfattet af den forsikringsdækning, der er gældende i forhold til den oprindelige kontrakt med hovedentreprenøren.

Selskabets pengestrømme har i 2013 været positive med tkr. 167. Driftsaktiviteterne har resulteret i en negativ likviditet på tkr. 130. I 2013 er der hjemtaget realkreditlån for tkr. 1.505. Provenuet herfra er anvendt til indfrielse af aftalelånet hos moderselskabet, på tkr. 1.300. Endelige er likviditeten positivt påvirket af, at alle tre ejerlejligheder ultimo 2013 er udlejet. En stigning i indbetalt deposita og forudbetalt leje, har således påvirket likviditeten positivt med tkr. 99.

Ultimo regnskabsåret 2013 er selskabet i besiddelse af i alt 3 ejerlejligheder, på adressen Teglbakken 2, 8300 Odder. Pr. 31. december 2013 er alle tre ejerlejligheder udlejet, den ene heraf er dog opsagt til udgangen af april 2014.

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud i næstkommende regnskabsår, der omfatter perioden 1. januar – 31. december 2014.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Teglbakken Etape 1 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 administrationselskab 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 nominal 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 2013

	Note	2013	2012
			tkr.
Nettoomsætning		182.263	212
Vareforbrug		0	0
Bruttogevinst/-tab		182.263	212
Andre eksterne omkostninger		-401.576	-141
Resultat før finansielle poster		-219.313	71
Finansielle omkostninger	1	-88.976	-53
Resultat før skat		-308.289	18
Skat af årets resultat	2	74.811	-4
Årets resultat		-233.478	14
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-233.478	14
		-233.478	14

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013	2012
			tkr.
Anlægsaktiver		0	0
Ejerlejligheder	3	7.611.709	7.612
Varebeholdninger		7.611.709	7.612
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttet selskab		23.900	51
Tilgodehavende hos tilknyttet selskab		51.971	0
Udskudt skatteaktiv	4	106.807	57
Tilgodehavender		182.678	108
Likvide beholdninger		226.219	59
Omsætningsaktiver		8.020.606	7.779
Aktiver		8.020.606	7.779

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013	2012
			tkr.
Anpartskapital		250.000	250
Overført resultat		4.057.975	4.291
Egenkapital		4.307.975	4.541
Gæld til realkreditinstitutter		3.312.167	1.826
Deposita og forudbetalt leje		160.337	62
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.472.504	1.888
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		12.102	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.486	2
Aftalelån, tilknyttet selskab		0	1.300
Anden gæld		223.539	48
Kortfristede gældsforpligtelser		240.127	1.350
Gældsforpligtelser		3.712.631	3.238
Passiver		8.020.606	7.779
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelse

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
	tkr.	tkr.	tkr.
Saldo 1. januar 2012	250.000	4.277.864	4.527.864
Årets resultat		13.589	13.589
Saldo 1. januar 2013	250.000	4.291.453	4.541.453
Årets resultat		-233.478	-233.478
Saldo 31. december 2013	250.000	4.057.975	4.307.975

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

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	2013	2012
		tkr.
Årets resultat før skat	-308.289	18
Finansielle omkostninger	88.976	53
Ændringer, tilgodehavender	0	25
Ændringer, anden gæld	177.937	-36
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	-41.376	60
Renteudbetalinger og lignende	-88.976	-53
Pengestrømme fra ordinær drift	-130.352	7
Betalt selskabsskat	0	1
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-130.352	8
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
Optagelse af lån hos realkreditinstitutter	1.505.000	0
Afdrag på prioritetsgæld	-6.731	0
Ændring i deposita og forudbetalt leje	98.849	-94
Aftalelån, tilknyttet selskab	-1.300.000	50
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	297.118	-44
Årets likviditetsvirkning	166.766	-36
Likvider 1. januar	59.453	95
Likvider 31. december	226.219	59
Der kan specificeres således:		
Likvide midler	226.219	59
	226.219	59
Kortfristede kreditfaciliteter	0	0
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning	226.219	59

Noter til årsregnskabet

	2013	2012
		tkr.
1 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter	37.680	30
Renteudgifter tilknyttet selskab	12.042	22
Andre finansielle omkostninger	39.254	1
	<u>88.976</u>	<u>53</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-23.900	-52
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	2.180	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-53.091	56
	<u>-74.811</u>	<u>4</u>
Betalt skat i årets løb	<u>0</u>	<u>-1</u>
3 Ejerlejligheder		
Igangværende ejendomsprojekter opgjort til kostpris	7.365.926	7.366
Aktiverede renter mv.	245.783	246
	<u>7.611.709</u>	<u>7.612</u>
4 Udskudt skat/skatteaktiv		
Saldo primo	-55.896	-113
Årets henlæggelse	-50.911	56
	<u>-106.807</u>	<u>-57</u>

Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	12.102	3.312.167	3.263.353
Deposita og forudbetalt leje	0	160.337	160.337
	12.102	3.472.504	3.423.690

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 3.324, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2013 tkr. 7.612.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftaler om tilbagekøbsgaranti vedrørende solgte ejerlejligheder. Den maksimale forpligtelse kan opgøres til tkr. 2.250.

Selskabet er pt. i forhandlinger angående omfang og betaling af omkostninger i forbindelse med 5-års-gennemgangen af overdragede ejerlejligheder. Hovedentreprenøren, E. Pihl & Søn A/S, er gået konkurs, dennes garantistiller er derfor part i forhandlingerne. Det er vurderingen, at udgangen af forhandlingerne ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske forhold, udover hvad der allerede er indarbejdet i årsrapporten.

Selskabet indgår i sambeskatningen med modervirksomheden, Løvbjerg Ejendomme A/S, som er administrationsselskab for sambeskatningen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter, renter og royalties inden for sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

Grundlag

8 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