

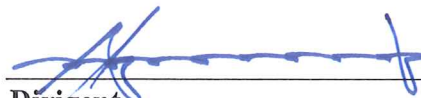
Erhvervsstyrelsen

# TEGLBAKKEN ETAPE 2 APS

CVR-nr. 28 67 26 83

Årsrapport 2013

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

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisor 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 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

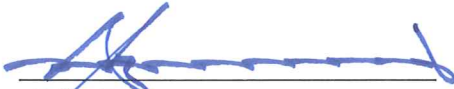
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. januar 2014

**Direktion**



---

Palle Jensen

## **Den uafhængige revisors påtegning**

### **Til kapitalejerne i Teglbakken Etape 2 ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Teglbakken Etape 2 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 29. januar 2014

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jens Møller  
statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Teglbakken Etape 2 ApS Strandkærvej 5 8700 Horsens
	Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50
	CVR-nr.: 28 67 26 83 Stiftet: 8. december 2006 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Palle Jensen
<b>Advokat</b>	Abel & Skovgaard Larsen Advokatfirma Sønder Allé 9 8000 Århus C
<b>Revision</b>	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
<b>Bank</b>	Danske Bank Finanscenter Trekantområdet Havneparken 3 7100 Vejle
<b>Modervirksomhed</b>	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	6.315	518	5.934	6.251	2.500
Resultat før finansielle poster	643	47	-198	-428	-29
Ordinært resultat	-149	-513	-895	-1.440	-307
Skat af årets resultat	38	127	223	360	77
<b>Årets resultat</b>	<b>-111</b>	<b>-386</b>	<b>-672</b>	<b>-1.080</b>	<b>-230</b>

Balancesum	21.538	26.870	26.806	32.606	44.411
Anpartskapital	250	250	250	250	250
<b>Egenkapital</b>	<b>1.800</b>	<b>1.911</b>	<b>2.296</b>	<b>2.968</b>	<b>4.048</b>
Udskudt skat	62	105	57	117	173

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	5.183	-532	4.451	5.218	2.015
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	0	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	8.774	246	1.588	5.859	500
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>13.957</b>	<b>-286</b>	<b>6.039</b>	<b>11.077</b>	<b>2.515</b>

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

### Nøgletal

Overskudsgrad	-	-	-	-	-
Egenkapitalandel (soliditet)	8,4%	7,1%	8,6%	9,1%	9,1%
Egenkapitalforrentning	-6,0%	-18,3%	-25,5%	-30,8%	-5,5%
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1.000)	-442	-1.543	-2.686	-4.320	-920
Anparternes indre værdi	720	764	919	1.187	1.619
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 4, 8300 Odder.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 111. Underskuddet er lidt lavere end de oprindelige forventninger.

Selskabets pengestrømme fra driftsaktivitet har i 2013 været positive med tkr. 5.183, hvilket særlig kan henføres til salget af to ejerlejligheder, samt at der gennem en periode har været fuld udlejning af selskabets ejerlejligheder. I forbindelse med salget af de to ejerlejligheder er der indfriet realkreditlån for tkr. 1.257.

Det blev i 2013 besluttet at lade restejerlejligheder belåne hos realkreditinstitut. Brutto er der således hjemtaget lån for tkr. 10.819. Provenuet herfra er anvendt til at nedbringe byggekreditten til kr. 0. Primo 2013 var der et træk på byggekreditten på tkr. 13.926. Endelige er der i 2013 foretaget en nedbringelse af aftalelånet hos moderselskabet Løvbjerg Ejendomme A/S med tkr. 700.

Netto er selskabets likviditet i form af driftskonto og byggekredit forbedret med tkr. 13.957 i regnskabsåret 2013.

Ultimo regnskabsåret 2013 er selskabet i besiddelse af i alt 8 ejerlejligheder på adressen Teglbakken 4, 8300 Odder. Ejerlejlighederne er alle udlejet pr. 31. december 2013.

### Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Det kan dog oplyses at et af selskabets 8 lejemål pt. er opsagt med virkning fra 30. april 2014. Lejemålet forventes udlejet i umiddelbar forlængelse af førnævnte opsigelse.

### Den forventede udvikling

For næstkommende regnskabsår forventes et mindre overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Teglbakken Etape 2 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.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>6.314.578</b>	<b>518</b>
Vareforbrug		-5.182.370	0
<b>Bruttogevinst/-tab</b>		<b>1.132.208</b>	<b>518</b>
Andre eksterne omkostninger		-488.923	-471
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>643.285</b>	<b>47</b>
Finansielle indtægter	1	915	1
Finansielle omkostninger	2	-793.190	-561
<b>Resultat før skat</b>		<b>-148.990</b>	<b>-513</b>
Skat af årets resultat	3	38.419	127
<b>Årets resultat</b>		<b>-110.571</b>	<b>-386</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-110.571	-386
		<b>-110.571</b>	<b>-386</b>

## Balance 31. december 2013

### Aktiver

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ejerlejligheder	4	21.407.559	26.550
Andre beholdninger		0	23
<b>Varebeholdninger</b>		<b>21.407.559</b>	<b>26.573</b>
Tilgodehavende selskabsskat tilknyttet selskab		0	176
Andre tilgodehavender		6.501	0
Periodeafgrænsningsposter		0	27
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.501</b>	<b>203</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>124.112</b>	<b>94</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.538.172</b>	<b>26.870</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.538.172</b>	<b>26.870</b>

## Balance 31. december 2013

### Passiver

	Note	2013	2012
			tkr.
Anpartskapital		250.000	250
Overført resultat		1.550.180	1.661
<b>Egenkapital</b>		<b>1.800.180</b>	<b>1.911</b>
Henlæggelse til udskudt skat	5	61.693	105
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>61.693</b>	<b>105</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.294.776	853
Deposita og forudbetalt leje		444.783	491
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>10.739.559</b>	<b>1.344</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		77.254	0
Kreditinstitutter		0	13.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.986	46
Aftalelån, tilknyttet selskab		8.800.000	9.500
Skyldig selskabsskat, tilknyttet selskab		5.625	0
Anden gæld		28.875	24
Periodeafgrænsningsposter		0	14
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.936.740</b>	<b>23.510</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.676.299</b>	<b>24.854</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.538.172</b>	<b>26.870</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Eventualforpligtelser</b>	8		
<b>Nærtstående parter</b>	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Saldo 1. januar 2012</b>	<b>250.000</b>	<b>2.046.376</b>	<b>2.296.376</b>
Årets resultat		-385.625	-385.625
<b>Saldo 31. december 2012</b>	<b>250.000</b>	<b>1.660.751</b>	<b>1.910.751</b>
Årets resultat		-110.571	-110.571
<b>Saldo 31. december 2013</b>	<b>250.000</b>	<b>1.550.180</b>	<b>1.800.180</b>

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	-148.990	-513
Finansielle indtægter	-915	-1
Finansielle omkostninger	793.190	561
Ændring, varebeholdninger	5.165.158	-23
Ændring, tilgodehavender	20.874	3
Ændringer, anden gæld	-30.034	-162
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster</b>	<b>5.799.283</b>	<b>-135</b>
Renteindbetalinger og lignende	915	1
Renteudbetalinger og lignende	-793.190	-561
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>5.007.008</b>	<b>-695</b>
Betalt selskabsskat	176.385	163
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>5.183.393</b>	<b>-532</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Optagelse af realkreditlån	10.819.000	0
Afdrag på realkreditlån	-1.299.970	0
Ændringer i deposita og forudbetalt leje	-45.888	246
Aftalelån, tilknyttet selskab	-700.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>8.773.142</b>	<b>246</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>	<b>13.956.535</b>	<b>-286</b>
Likvider 1. januar	-13.832.423	-13.546
<b>Likvider 31. december</b>	<b>124.112</b>	<b>-13.832</b>
Der kan specificeres således:		
Likvide midler	124.112	94
Kreditinstitutter	0	-13.926
	<b>124.112</b>	<b>-13.832</b>
Kortfristede kreditfaciliteter	13.000.000	15.000
<b>Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning</b>	<b>13.124.112</b>	<b>1.168</b>

## Noter til årsregnskabet

	2013	2012
		tkr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter pengeinstitut	915	1
	<u>915</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger	143.441	245
Renteudgifter tilknyttet selskab	350.389	315
Andre finansielle omkostninger	299.360	1
	<u>793.190</u>	<u>561</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.625	-176
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	-1.259	
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-42.785	49
	<u>-38.419</u>	<u>-127</u>
Betalt skat i årets løb	<u>-176.385</u>	<u>-163</u>
<b>4 Ejerlejligheder</b>		
Opførte ejerlejligheder eksklusive renter mv.	20.522.846	25.446
Aktiverede renter	884.713	1.104
	<u>21.407.559</u>	<u>26.550</u>

## Noter til årsregnskabet

	2013	2012
		tkr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Saldo primo	105.737	56
Årets henlæggelse	-44.044	49
	<b>61.693</b>	<b>105</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	77.254	10.294.776	9.983.166
Deposita og forudbetalt leje	0	444.783	444.783
	<b>77.254</b>	<b>10.739.559</b>	<b>10.427.949</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 10.372, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2013 tkr. 21.408.

### Garantier

Ingen

## Noter til årsregnskabet

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftaler om tilbagekøbsgaranti vedrørende solgte ejerlejligheder. Den maksimale bruttoforpligtelse kan opgøres til tkr. 17.910.

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.

### 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