

TEGLBAKKEN ETAPE 2 APS

CVR-nr. 28 67 26 83

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13/3 2015


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. februar 2015

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 2014. 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 12. februar 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab


Jens Møller
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Holst Advokater, Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Århus C
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Strødamvej 46 2100 København Ø
Modervirksomhed	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens
Administration	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2014	2013	2012	2011	2010
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	874	6.314	518	5.934	6.251
Resultat før finansielle poster	531	643	47	-198	-428
Ordinært resultat	153	-149	-513	-895	-1.440
Skat af årets resultat	-35	38	127	223	360
Årets resultat	118	-111	-386	-672	-1.080

Balancesum	21.525	21.538	26.870	26.806	32.606
Anpartskapital	250	250	250	250	250
Egenkapital	1.918	1.800	1.911	2.296	2.968
Udskudt skat	61	62	105	57	117

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	122	5.184	-532	4.451	5.218
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	0	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-141	8.773	246	1.588	5.859
Pengestrøm i alt	-19	13.957	-286	6.039	11.077

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

Nøgletal

Overskudsgrad	60,8%	-	-	-	-
Egenkapitalandel (soliditet)	8,9%	8,4%	7,1%	8,6%	9,1%
Egenkapitalforrentning	6,4%	-6,0%	-18,3%	-25,5%	-30,8%
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1.000)	473	-442	-1.543	-2.686	-4.320
Anparternes indre værdi	767	720	764	919	1.187
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 overskud på tkr. 118 imod et underskud året før på tkr. 111.

Hovedårsagen til det positive resultat i 2014 er, at der i 2014 har været fuld udlejning, når bortses fra at en enkelt lejlighed har stået tom de to sidste måneder af 2014.

Den i forhold til sidste år særlige positive udvikling skal ses i sammenhæng med den førnævnte udlejningsgrad, samt det forhold at der medio 2013 blev hjemtaget realkreditlån i selskabets ejerlejligheder. Forrentningen af disse realkreditlån har således været lavere end den tidligere finansiering.

Selskabets pengestrømme fra driftsaktivitet har i 2014 været positive med tkr. 122. Pengestrømme fra finansiering har været negativ med tkr. 141, hvilket kan henføres til dels afdrag på realkreditlånene dels tilbagebetaling af deposita og forudbetalt leje.

Netto er selskabets likviditet reduceret med tkr. 19. Hertil kommer at trækingsretten på selskabets driftskredit hos Danske Bank, planmæssigt er nedskrevet med tkr. 6.900.

Ultimo regnskabsåret 2014 er selskabet ejer af i alt 8 ejerlejligheder på adressen Teglbakken 4, 8300 Odder. Af ejerlejlighederne er 7 udlejet pr. 31. december 2014.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Det kan dog oplyses at der er i januar 2015 er indgået aftale om udlejning af den sidste ejerlejlighed. Lejeaftalen træder i kraft 1. marts 2015.

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 2014 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- nøgletalsoversigt 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 gældsmetode 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 2014

	Note	2014	2013
			tkr.
Nettoomsætning		874.140	6.314
Vareforbrug		0	-5.182
Bruttogevinst/-tab		874.140	1.132
Andre eksterne omkostninger		-342.660	-489
Resultat før finansielle poster		531.480	643
Finansielle indtægter	1	33	1
Finansielle omkostninger	2	-378.238	-793
Resultat før skat		153.275	-149
Skat af årets resultat	3	-34.958	38
Årets resultat		118.317	-111
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		118.317	-111
		118.317	-111

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014	2013
			tkr.
Anlægsaktiver		0	0
Ejerlejligheder	4	21.407.559	21.408
Varebeholdninger		21.407.559	21.408
Andre tilgodehavender		12.324	6
Tilgodehavender		12.324	6
Likvide beholdninger		105.159	124
Omsætningsaktiver		21.525.042	21.538
Aktiver		21.525.042	21.538

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014	2013
			tkr.
Anpartskapital		250.000	250
Overført resultat		1.668.497	1.550
Egenkapital		1.918.497	1.800
Henlæggelse til udskudt skat	5	60.930	62
Hensatte forpligtelser		60.930	62
Gæld til realkreditinstitutter		10.217.263	10.295
Deposita og forudbetalt leje		381.384	445
Langfristede gældsforpligtelser	6	10.598.647	10.740
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		77.513	77
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.734	25
Aftalelån, tilknyttet selskab		8.800.000	8.800
Skyldig selskabsskat, tilknyttet selskab		35.721	6
Anden gæld		23.000	28
Kortfristede gældsforpligtelser		8.946.968	8.936
Gældsforpligtelser		19.545.615	19.676
Passiver		21.525.042	21.538
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo 1. januar 2013	250.000	1.660.751	1.910.751
Årets resultat		-110.571	-110.571
Saldo 31. december 2013	250.000	1.550.180	1.800.180
Årets resultat		118.317	118.317
Saldo 31. december 2014	250.000	1.668.497	1.918.497

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

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	2014	2013
		tkr.
Årets resultat før skat	153.275	-149
Finansielle indtægter	-33	-1
Finansielle omkostninger	378.238	793
Ændring, varebeholdninger	0	5.165
Ændring, tilgodehavender	-5.823	21
Ændringer, anden gæld	-20.127	-29
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	505.530	5.800
Renteindbetalinger og lignende	33	1
Renteudbetalinger og lignende	-378.238	-793
Pengestrømme fra ordinær drift	127.325	5.008
Betalt selskabsskat	-5.625	176
Pengestrømme fra driftsaktivitet	121.700	5.184
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
Optagelse af realkreditlån	0	10.819
Afdrag på realkreditlån	-77.254	-1.300
Ændringer i deposita og forudbetalt leje	-63.399	-46
Aftalelån, tilknyttet selskab	0	-700
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-140.653	8.773
Årets likviditetsvirkning	-18.953	13.957
Likvider 1. januar	124.112	-13.833
Likvider 31. december	105.159	124
Der kan specificeres således:		
Likvide midler	105.159	124
	105.159	124
Kortfristede kreditfaciliteter	6.100.000	13.000
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning	6.205.159	13.124

Noter til årsregnskabet

	2014	2013
		tkr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter pengeinstitut	33	1
	33	1
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	192.338	143
Renteudgifter tilknyttet selskab	184.800	350
Andre finansielle omkostninger	1.100	300
	378.238	793
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	35.721	6
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	-2.593	-1
Regulering af hensættelse til udskudt skat	1.830	-43
	34.958	-38
Betalt skat i årets løb	5.625	-176
4 Ejerlejligheder		
Opførte ejerlejligheder eksklusive renter mv.	20.522.846	20.523
Aktiverede renter	884.713	885
	21.407.559	21.408
5 Hensættelse til udskudt skat		
Saldo primo	61.693	106
Årets henlæggelse	-763	-44
	60.930	62

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	77.513	10.217.263	9.904.610
Deposita og forudbetalt leje	0	381.384	381.384
	77.513	10.598.647	10.285.994

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 10.295, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2014 tkr. 21.408.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftaler om tilbagekøbsgaranti vedrørende solgte ejerlejligheder. Den maksimale bruttoforpligtelse kan opgøres til tkr. 8.750.

Selskabet er pt. i samarbejde med ejerne af ejerlejlighederne i Teglbakken 4, Odder ved at færdiggøre arbejdet efter 5-års-gennemgangen af ejendommen. Det er vurderingen, at omkostningerne til den resterende del af dette arbejde ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske forhold, ud over 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, kildeskatter, renter og royalties indenfor sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

	<u>Grundlag</u>
9 Nærtstående parter	
Bestemmende indflydelse	
Løvbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens CVR-nr. 70 04 17 15	Hovedanpartshaver
Løvbjerg Fonden, Strandkærvej 5, 8700 Horsens CVR-nr. 25 87 76 16	Ultimative moderselskab
Ejerforhold	
Følgende anpartshavere er optaget i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller anpartskapitalen:	
Løvbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens	