
Teglværket ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 18 15 72 84

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 30/05 2013

Helle Sidal Mortensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Teglværket ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 29. maj 2013

Direktion

Hans Henrik Mortensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Teglværket ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Teglværket ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 29. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Petersen
statsautoriseret revisor

Morten Munk
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Teglværket ApS
Krakasvej 7 C
3400 Hillerød

Telefon: 48222800
Telefax: 48222801
Hjemmeside: www.hhmejendomme.dk

CVR-nr.: 18 15 72 84
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 18. regnskabsår
Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion

Hans Henrik Mortensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød
Telefon 48 25 35 00
Telefax 48 26 58 33
www.pwc.dk

Beretning

Årsrapporten for Teglværket ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabet investerer i og forestår drift af kontor-, lager- og boligejendomme i Nordsjælland.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 1.756.227, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 8.593.817.

Selskabet har i 2012 foretaget nedskrivning af værdien af investeringsejendomme i balancen med t.kr. 1.268, som følge af det fortsat dårlige ejendomsmarked med lav omsætning og illikviditet. I regnskabsåret er endvidere realiseret et regnskabsmæssigt tab på t.kr. 739 ved salg af 2 af selskabets ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af sammenlignelige transaktioner på markedet og ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommene er forbundet med en vis usikkerhed, da denne løbende kan ændre sig.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2012 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		84.843	108
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-2.007.168	-1.546
Bruttotab efter værdireguleringer		-1.922.325	-1.438
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		-1.922.325	-1.438
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	2	1.737	-8
Finansielle indtægter	3	127.651	94
Finansielle omkostninger	4	-305.947	-395
Resultat før skat		-2.098.884	-1.747
Skat af årets resultat	5	342.657	428
Årets resultat		-1.756.227	-1.319

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.756.227	-1.319
		-1.756.227	-1.319

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 TDKK
Investeringsejendomme		6.900.000	10.878
Materielle anlægsaktiver	6	6.900.000	10.878
Anlægsaktiver		6.900.000	10.878
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.328	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.084.765	3.788
Andre tilgodehavender		1.101.823	4.052
Tilgodehavender		9.191.916	7.840
Likvide beholdninger		0	47
Omsætningsaktiver		9.191.916	7.887
Aktiver		16.091.916	18.765

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 TDKK
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		8.393.817	10.150
Egenkapital	7	8.593.817	10.350
Hensættelse til udskudt skat		0	340
Hensatte forpligtelser		0	340
Gæld til realkreditinstitutter		3.419.576	4.248
Deposita		106.808	134
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.526.384	4.382
Gæld til realkreditinstitutter	8	547.530	1.814
Kreditinstitutter		3.268.133	1.809
Deposita	8	17.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.169	31
Anden gæld		37.783	39
Kortfristede gældsforpligtelser		3.971.715	3.693
Gældsforpligtelser		7.498.099	8.075
Passiver		16.091.916	18.765
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> TDKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.268.068	-1.546
Salg af investeringsejendomme	-739.100	0
	<u>-2.007.168</u>	<u>-1.546</u>
2 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	1.737	-8
	<u>1.737</u>	<u>-8</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	127.651	61
Andre finansielle indtægter	0	33
	<u>127.651</u>	<u>94</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	305.947	395
	<u>305.947</u>	<u>395</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-342.657	-428
	<u>-342.657</u>	<u>-428</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	9.037.835
Afgang i årets løb	-1.846.600
	<u>7.191.235</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.839.333
Årets værdireguleringer	-1.268.068
Årets tilbageførte værdireguleringer	-862.500
	<u>-291.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.900.000</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	10.150.044	10.350.044
Årets resultat	0	-1.756.227	-1.756.227
Egenkapital 31. december	<u>200.000</u>	<u>8.393.817</u>	<u>8.593.817</u>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominel værdi DKK
A-anparter	25	25.000
B-anparter	175	175.000
		<u>200.000</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.703.671	3.663
Mellem 1 og 5 år	715.905	585
Langfristet del	<u>3.419.576</u>	<u>4.248</u>
Inden for 1 år	<u>547.530</u>	<u>1.814</u>
	<u>3.967.106</u>	<u>6.062</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>106.808</u>	134
Langfristet del	106.808	134
Inden for 1 år	<u>17.100</u>	<u>0</u>
	<u>123.908</u>	<u>134</u>

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 TDKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	5.400.000	9.277
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Efterstående pant nominel t.kr. 6.400, i ejendom med bogført værdi	6.900.000	10.877
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:		
Pantebreve	40.000	40
Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser for bankengagement i tilknyttede virksomheder TDKK 97.653		
Kautionsforpligtelser for bankengagement i LI. Kannikegård ApS TDKK 10.144		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Teglværket ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskaber og tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Regnskabspraksis

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tilgode havender

Tilgode havender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.