

Teglværksbyen ApS

Strandvej 1E, 1. th, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 32 55 40 83

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2017

Dirigent:


.....
Erling Lausen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Teglværksbyen ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 29. november 2017

Direktion:



Erling Lausen


Bestyrelse:



Jan Robert Christoffersen



Hans Christian Jensen



Herluf Baun Høst



Torben Golles

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Teglværksbyen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Teglværksbyen ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Som det fremgår af note 2, er årsregnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift. Fortsat drift er betinget af den samlede finansierings opretholdelse, samt at der etableres kreditfaciliteter til finansiering af den løbende drift. Der er ikke opnået tilsagn hertil.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udarbejdelse af forretningsorden

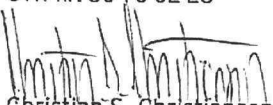
Bestyrelsen har ikke overholdt sine pligter i selskabsloven til at udarbejde forretningsorden. Bestyrelsen kan ifalde ansvar herfor.

Sønderborg, den 29. november 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Christian S. Christiansen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Teglværksbyen ApS
Adresse, postnr., by	Erling Lausen Strandvej 1E, 1. th, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	32 55 40 83
Stiftet	23. oktober 2009
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Bestyrelse	Jan Robert Christoffersen Herluf Baun Høst Torben Golles Hans Christian Jensen
Direktion	Erling Lausen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve grundarealer, fast ejendom mv. med henblik på istandsættelse, opførelse af boliger samt salg af grunde mv.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Going concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Fortsat drift er betinget af den samlede finansierings opretholdelse, samt at der etableres kreditfaciliteter til finansiering af den fortsatte drift. Der er endnu ikke opnået tilsagn hertil.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på 1.263.288 kr. mod et underskud på 4.276.932 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på 40.104.353 kr.

Der er ikke i løbet af regnskabsåret solgt grundarealer.

Udstykningerne har i de seneste tre år været forsøgt solgt uden den store interesse. Arealerne er indregnet til 300 t.kr. der skønnes at være nettorealisationsværdien på de 6 byggemodnede grunde.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Resultatet for 2016/17 forventes at blive negativt.



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttotab	-155.933	-3.104.919
3	Personaleomkostninger	-24.000	-24.240
	Resultat før finansielle poster	-179.933	-3.129.159
	Finansielle indtægter	0	12
4	Finansielle omkostninger	-1.243.702	-1.186.228
	Resultat før skat	-1.423.635	-4.315.375
5	Skat af årets resultat	160.347	38.443
	Årets resultat	-1.263.288	-4.276.932
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.263.288	-4.276.932
		-1.263.288	-4.276.932

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	124.770	121.314
		<u>124.770</u>	<u>121.314</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>124.770</u>	<u>121.314</u>
	Omsætningsaktiver		
6	Varebeholdninger		
	Råvarer og hjælpematerialer	300.000	300.000
		<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	156.891	121.236
	Andre tilgodehavender	4.139	7.618
	Periodeafgrænsningsposter	5.503	5.553
		<u>166.533</u>	<u>134.407</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>11</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>466.533</u>	<u>434.418</u>
	AKTIVER I ALT	<u>591.303</u>	<u>555.732</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-40.229.353	-38.966.065
	Egenkapital i alt	<u>-40.104.353</u>	<u>-38.841.065</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	33.577.402	32.560.372
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	459
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.704.614	4.556.905
	Gæld til associerede virksomheder	1.234.608	1.164.725
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.146.068	1.081.196
	Anden gæld	32.964	33.140
		<u>40.695.656</u>	<u>39.396.797</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>40.695.656</u>	<u>39.396.797</u>
	PASSIVER I ALT	<u>591.303</u>	<u>555.732</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	-38.966.065	-38.841.065
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.263.288	-1.263.288
Egenkapital 30. juni 2017	<u>125.000</u>	<u>-40.229.353</u>	<u>-40.104.353</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teglværksbyen ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af grunde indtægtsføres, når ejendomsretten til disse endelig er overgået til køber.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved drift af ejendomme, administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets direktør.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdningen består af indkøbte grunde, omkostninger til byggemodning og udvikling af disse samt omkostninger til opførelse af beboelsesejendomme med henblik på videresalg.

Kostpris omfatter udgifter til råvarer, hjælpematerialer og fremmed arbejde.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået 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.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktions omkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Fortsat drift er betinget af den samlede finansierings opretholdelse, samt at der etableres kreditfaciliteter til finansiering af den løbende drift. Der er endnu ikke opnået tilsagn hertil. Ledelsen forventer, at tilsagn opnås, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Noter

kr.	2016/17	2015/16
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	24.000	24.240
	24.000	24.240
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	268.945	262.100
Andre finansielle omkostninger	974.757	924.128
	1.243.702	1.186.228
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-124.770	-121.314
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-35.577	82.871
	-160.347	-38.443

6 Varebeholdninger

Afholdte omkostninger til grunde og boligbyggeri udgør 29.649.570 kr. Ultimo er der nedskrevet i alt 29.349.570 kr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og boligbyggeri udgør således 300.000 kr.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Høst koncernen. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber for danske kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 33.577 t.kr., er der afgivet ejerpantebrev i grunde og bygninger for nom. 30.000 t.kr.

9 Nærtstående parter
Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Høst Holding ApS	Rosenvænget 37, 6100 Haderslev
JRC Ejendomsinvest ApS	Birkebo 3 A, Trørød, 2950 Vedbæk
Sønderborg Ingeniør- og Byggeforsretning A/S	Sjællandsgade 12-14, 6400 Sønderborg