

# Teglværksbyen ApS

Strandvej 1E, 1. th, 6400 Sønderborg

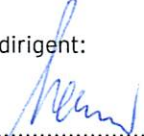
CVR-nr. 32 55 40 83



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. november 2016

Som dirigent:



.....  
Erling Lausen

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Teglværksbyen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

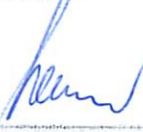
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

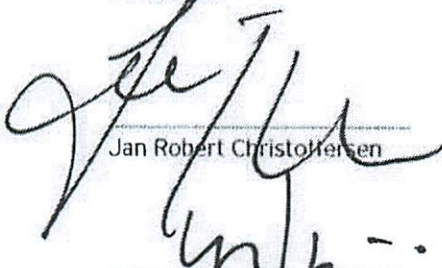
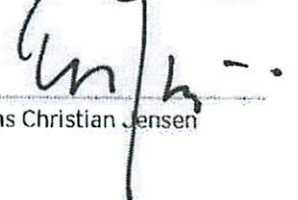
Sønderborg, den 30. november 2016

Direktion:



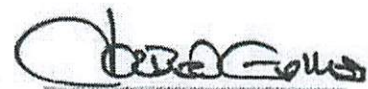
Erling Lausen

Bestyrelse:

Jan Robert Christoffersen

Herluf Baun Høst



Torben Golles



### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Teglværksbyen ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

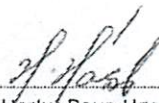
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 30. november 2016  
Direktion:

.....  
Erling Lausen

Bestyrelse:

.....  
Jan Robert Christoffersen

  
.....  
Hørluf Baun Høst

.....  
Torben Golles

.....  
Hans Christian Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Teglværksbyen ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Teglværksbyen ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 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, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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 endnu ikke opnået tilsagn hertil.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

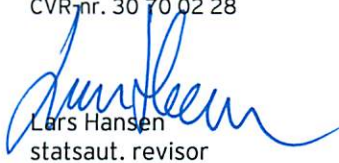
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sønderborg, den 30. november 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Hansen', written over the printed name and title.

Lars Hansen  
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 2015 - 30. juni 2016
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 2015/16 udviser et underskud på 4.276.932 kr. og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på -38.841.064 kr.

Der er ikke i løbet af regnskabsåret solgt grundarealer.

Udstykningerne har i de seneste to år været forsøgt solgt uden den store interesse. Ledelsen har som følge heraf revurderet værdiansættelse af arealerne pr. 30 juni 2016, og har som følge heraf foretaget en nedskrivning på 2.940 t.kr. der har påvirket årets bruttotab negativt.

Arealerne er efter nedskrivningen indregnet til 300 t.kr. der skønnes at være nettorealiseringsværdien på de 6 byggemodnede grunde.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

#### Forventet udvikling

Resultatet for 2016/17 forventes at blive negativt.



## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttotab	-3.104.919	-201.730
3	Personaleomkostninger	-24.240	-24.480
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-3.129.159</b>	<b>-226.210</b>
	Finansielle indtægter	12	92
	Finansielle omkostninger	-1.186.228	-1.111.259
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.315.375</b>	<b>-1.337.377</b>
4	Skat af årets resultat	38.443	121.236
	<b>Årets resultat</b>	<b>-4.276.932</b>	<b>-1.216.141</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-4.276.932	-1.216.141
		<b>-4.276.932</b>	<b>-1.216.141</b>

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

## Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	121.314	121.236
		<u>121.314</u>	<u>121.236</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>121.314</u>	<u>121.236</u>
	Omsætningsaktiver		
5	Varebeholdninger		
	Råvarer og hjælpematerialer	300.000	3.240.000
		<u>300.000</u>	<u>3.240.000</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	121.236	104.569
	Andre tilgodehavender	7.618	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.553	5.057
		<u>134.407</u>	<u>109.626</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>11</u>	<u>49.940</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>434.418</u>	<u>3.399.566</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>555.732</u>	<u>3.520.802</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-38.966.064	-34.689.132
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-38.841.064</u>	<u>-34.564.132</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	32.560.372	31.570.724
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	458	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.802.826	6.435.296
	Anden gæld	33.140	78.914
		<u>39.396.796</u>	<u>38.084.934</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>39.396.796</u>	<u>38.084.934</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>555.732</u>	<u>3.520.802</u>

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

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	-34.689.132	-34.564.132
Årets resultat	0	-4.276.932	-4.276.932
Egenkapital 30. juni 2016	<u>125.000</u>	<u>-38.966.064</u>	<u>-38.841.064</u>

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teglværksbyen ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

#### 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.

#### Skat

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

Nettorealisationsværdien 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.

##### 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.

##### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 kontorejendomme 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.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealiseringsværdien.

#### 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 2015 - 30. juni 2016

### Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	24.240	24.480
	<u>24.240</u>	<u>24.480</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-121.314	-121.236
Regulering af skat vedrørende tidligere år	82.871	0
	<u>-38.443</u>	<u>-121.236</u>

### 5 Varebeholdninger

Afholdte omkostninger til grunde og boligbyggeri udgør 29.649.570 kr. Der er i år foretaget yderligere nedskrivninger på i alt 2.940.000 kr., så der ultimo er nedskrevet i alt 29.349.570 kr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og boligbyggeri udgør således 300.000 kr.

### 6 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.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 32.560 t.kr., er der afgivet ejerpantebrev i grunde og bygninger for nom. 30.000 t.kr.

Sikringskonto i Sydbank på 0 t.kr. er stillet til sikkerhed for alt mellemværende.

### 8 Nærtstående parter

Teglværksbyen ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Ejerforhold

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

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