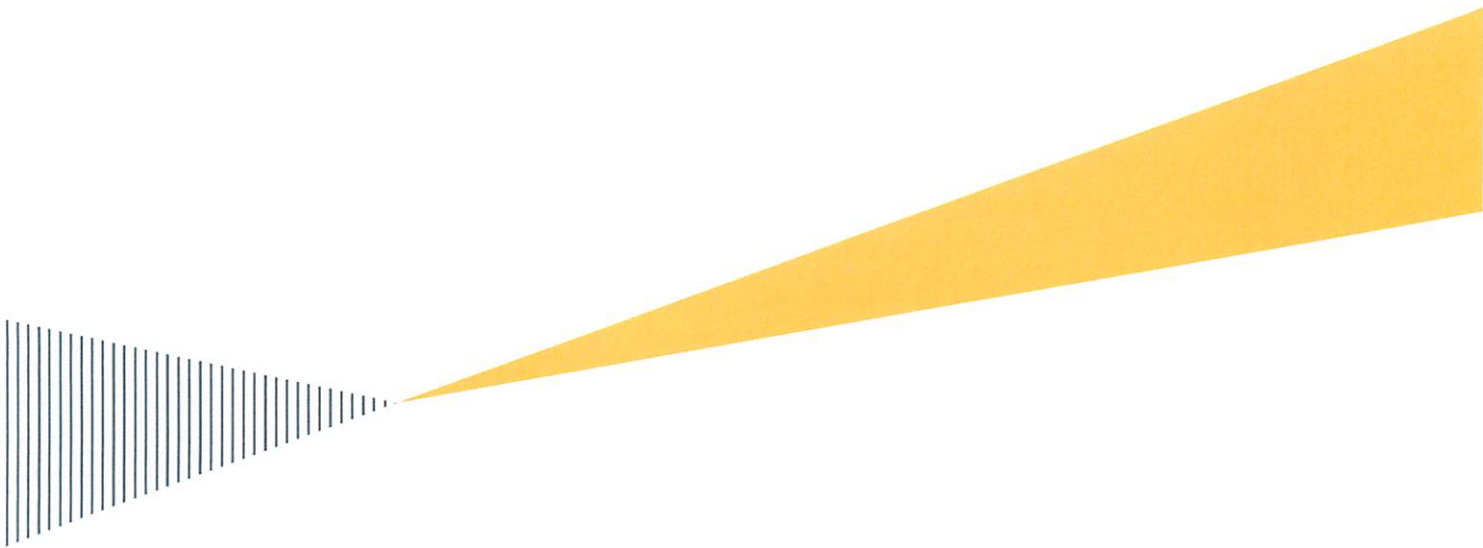


# Byggefelt H, Teglholmen ApS

Reesens Vej 2, 6800 Varde

CVR-nr. 35 86 65 31



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. maj 2016

Som dirigent:

.....  
Peter Kirk Larsen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Byggefelt H, Tegholmen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 10. maj 2016  
Direktion:



Peter Kirk Larsen



Jesper Kristensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Byggefelt H, Teglhølm ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Byggefelt H, Teglhølm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 en 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 en 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Esbjerg, den 10. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



John Lesbo  
statsaut. revisor



Lars Stagaard Jensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Byggefelt H, Teglholmen ApS
Adresse, postnr., by	Reesens Vej 2, 6800 Varde
CVR-nr.	35 86 65 31
Stiftet	2. juni 2014
Hjemstedskommune	Varde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Kirk Larsen Jesper Kristensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, lade opføre, afhænde og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 106 t.kr. efter skat.

Ledelsen anser årets resultat for at være som forventet.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttotab</b>	-61.778	-163.684
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	-61.778	-163.684
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.352	-15.851
	Finansielle indtægter	83.771	0
3	Finansielle omkostninger	-932	-258.866
	<b>Resultat før skat</b>	17.709	-438.401
4	Skat af årets resultat	88.038	0
	<b>Årets resultat</b>	105.747	-438.401
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	105.747	-438.401
		105.747	-438.401

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	201.276.091	12.511.737
		<u>201.276.091</u>	<u>12.511.737</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	80.797	84.149
		<u>80.797</u>	<u>84.149</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>201.356.888</u>	<u>12.595.886</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.133.589	1.703.840
8	Udskudte skatteaktiver	2.797.500	0
	Andre tilgodehavender	861.446	202.156
		<u>16.792.535</u>	<u>1.905.996</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>65.904.848</u>	<u>102.099.499</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>82.697.383</u>	<u>104.005.495</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>284.054.271</u>	<u>116.601.381</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	12.300.000	12.300.000
	Overført resultat	39.261.068	34.034.493
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>51.561.068</u>	<u>46.334.493</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Ansvarlig lånekapital	102.779.494	40.256.998
		<u>102.779.494</u>	<u>40.256.998</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	95.174	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.013.503	13.013.503
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.580.476	2.000.000
	Anden gæld	114.024.556	14.996.387
		<u>129.713.709</u>	<u>30.009.890</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>232.493.203</u>	<u>70.266.888</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>284.054.271</u>	<u>116.601.381</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	12.300.000	34.034.493	46.334.493
Årets resultat	0	105.747	105.747
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	2.411.366	2.411.366
Skat af nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	2.709.462	2.709.462
Egenkapital 31. december 2015	<u>12.300.000</u>	<u>39.261.068</u>	<u>51.561.068</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Byggefelt H, Tegholmen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Generelt om indregning og måling

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, som lejeindtægterne vedrører.

#### Bruttotab

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder tilskrevne renter i regnskabsperioden.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 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.

Selskabet 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på materielle anlægsaktiver renteomkostninger i byggeperioden på lån til finansiering af byggeriet.

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

###### Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

###### Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelses-værdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

##### Likvider

Likvide midler omfatter kontante beholdninger og 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.

##### 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 2 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

kr.	2015	2014
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	256.998
Andre finansielle omkostninger	932	1.868
	<u>932</u>	<u>258.866</u>

Renter af gæld til tilknyttede virksomheder indregnet i materielle anlægsaktiver under udførelse udgør 2.522.496 kr.

kr.	2015	2014
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-88.038	0
	<u>-88.038</u>	<u>0</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter -2.709.462 kr.

## 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2015	12.511.737
Tilgang i årets løb	188.764.354
Kostpris 31. december 2015	<u>201.276.091</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>201.276.091</u>
Heraf indregnede renter	<u>2.522.496</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015	84.149	
Kostpris 31. december 2015	84.149	
Værdireguleringer 1. januar 2015	0	
Andel af årets resultat	-3.352	
Værdireguleringer 31. december 2015	-3.352	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	80.797	
kr.	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder		
Byggefelt H, Teglholmen Parkering ApS	Varde	100,00 %

#### 7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2015	2014
Saldo primo	12.300.000	12.300.000
	12.300.000	12.300.000

#### 8 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

kr.	2015	2014
Skattemæssigt underskud	2.797.500	0
	2.797.500	0

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Det ansvarlige lån er ydet af selskabets moderselskab og træder tilbage for alle øvrige kreditorer. Lånet er uopsigeligt fra kreditors side. Renterne tilskrives hovedstolen og forfalder først til betaling sammen med hovedstolen.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Selskabets indestående i pengeinstitutter er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut som selskabet og datterselskabet, Byggefelt H, Teglholmen Parkering ApS har. Pr. 31. december 2015 udgør selskabernes samlede gæld til pengeinstitutter 95 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på 290 mio. kr. i grunde og bygninger, hvis regskabsmæssige værdi udgør 201 mio. kr. pr. 31. december 2015

Af selskabets indestående i pengeinstitutter står ca. 13 mio. kr. på deponeringskonti.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskabet, Byggefelt H, Tegholmen Parkering ApS' samlede gæld til pengeinstitut. Pr. 31. december 2015 udgør datterselskabets mellemværende med pengeinstitut et indestående på 1.274 t.kr.

Der er afgivet betalingsgaranti overfor Udviklingselskabet By og Havn I/S på 102 mio.kr. vedrørende grundkøb og overfor KPC København A/S på 65 mio.kr. vedrørende entreprisekontrakt.

Selskabet har i forbindelse med indgået entreprisekontrakt om opførelse af igangværende byggeri stillet sædvanlige arbejdsgarantier i forening med datterselskabet Byggefelt H, Tegholmen Parkering ApS.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet West-Coast Real Estate II A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

## 12 Nærtstående parter

Byggefelt H, Tegholmen ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

## Ejerforhold

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

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
West-Coast Real Estate II A/S	Varde