

## **Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS**

Christiansgade 63

5000 Odense C

CVR-nr. 13 45 18 42

## **Årsrapport for 2018**

(30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2019

---

Anders Bachmann Lyng Sørensén  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS  
Christiansgade 63  
5000 Odense C

Telefon: 27112012

CVR-nr.: 13 45 18 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Odense

### Direktion

Allan Hannibal Pedersen, direktør

Anders Bachmann Sørensen, direktør

### Revisor

Revisionskontoret Fredericia-Vejle  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Karetmagervej 11, 2. th.  
7000 Fredericia

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Teglværksgården 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. april 2019

### Direktion

Allan Hannibal Pedersen  
direktør

Anders Bachmann Sørensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 29. april 2019

Revisionskontoret Fredericia-Vejle  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 34 88 31

Kasper Toftegaard Winkler  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34083

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af boliglejemål i selskabets ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 251.747, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.631.902.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettolejeindtægt

Indtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

---

## Anvendt regnskabspraxis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	4.097 t.kr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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 omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

---

## Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>440.355</b>	<b>311.578</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>440.355</b>	<b>311.578</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-5.640</u>	<u>-5.640</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>434.715</b>	<b>305.938</b>
Finansielle omkostninger		<u>-110.680</u>	<u>-118.694</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>324.035</b>	<b>187.244</b>
Skat af årets resultat		<u>-72.288</u>	<u>-42.970</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>251.747</u></b>	<b><u>144.274</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		100.000	0
Overført resultat		<u>151.747</u>	<u>144.274</u>
		<b><u>251.747</u></b>	<b><u>144.274</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.103.403	4.109.043
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.103.403</b>	<b>4.109.043</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.103.403</b>	<b>4.109.043</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.990	8.990
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		77.111	46.202
Periodeafgrænsningsposter		13.748	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>99.849</b>	<b>55.192</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>99.849</b>	<b>55.192</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.203.252</b>	<b>4.164.235</b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.331.902	1.180.154
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>	2	<b>1.631.902</b>	<b>1.380.154</b>
Hensættelse til udskudt skat		40.920	40.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>40.920</b>	<b>40.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.458.284	1.764.935
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.458.284</b>	<b>1.764.935</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	354.665	384.000
Banker		384.337	298.575
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.709	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.165	630
Skyldigt sambeskatningsbidrag		71.148	40.370
Anden gæld		41.818	41.267
Deposita		189.304	189.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.072.146</b>	<b>979.146</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.530.430</b>	<b>2.744.081</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.203.252</b>	<b>4.164.235</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Selskabet har 2 ulønnede direktører ansat.

## 2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	1.180.155	0	1.380.155
Årets resultat	0	151.747	100.000	251.747
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>1.331.902</u></b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>1.631.902</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2018</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2018</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.148.935</u>	<u>1.812.949</u>	<u>354.665</u>	<u>1.118.000</u>
	<b><u>2.148.935</u></b>	<b><u>1.812.949</u></b>	<b><u>354.665</u></b>	<b><u>1.118.000</u></b>

To af lånene er ydet med rentesøtte i.h.t reglerne for offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedringer m.v.

Tilskuddet aftrappes løbende over lånets løbetid.

Afdrag og renter på det ene lån, der er ydet til dækning af tabsandelen af de samlede tilskudsberettigede ombygningsudgifter i h.t. reglerne for offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedringer m.v., betales af det offentlige i hele lånets løbetid.

Hverken den offentlige ydelsesstøtte der i 2018 udgjorde t.kr. 86 eller restgælden pr. 31.12.2018 på t.kr. 774 vedrørende dette lån, er indregnet i årsrapporten.

## Noter

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AHS Ejendomme ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset for betaling af danske selskabsskatter.

Den samlede hæftelse fremgår af moderselskabets årsrapport. Hæftelsen udgør den samlede skat for de sambeskattede selskaber, fratrukket egenskat, som udgør t.kr. 71.

Evt. senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for egne gældsforpligtelser er deponeret følgende:

nom. kr. 3.817.000 realkreditpantebrev hos Nykredit Realkredit

nom. kr. 303.000 realkreditpantebrev hos Nykredit Realkredit

nom. kr. 517.000 realkreditpantebrev hos Nykredit Realkredit

nom. kr. 840.000 realkreditpantebrev hos Nykredit Realkredit

nom. kr. 400.000 ejerpantebrev til sikkerhed for bank.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 4.103.

Der er tinglyst et indekslån på nom. kr. 1.326.500 på ejendommen til finansiering af det offentlige andel af tabsandelen af de samlede tilskudsberettigede ombygningsudgifter i h.t. reglerne for offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedringer m.v.

Alle ydelser til renter, indeksring, bidrag og afdrag i forbindelse hermed betales af det offentlige i hele lånets løbetid, og påvirker derfor ikke selskabets forhold.