

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Christiansgade 63

5000 Odense C

CVR-nr. 13 45 18 42

Årsrapport for 2016

(27. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2017

Anders Bachmann Lyng Sørensén
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 19. juni 2017

Direktion

Allan Hannibal Pedersen
direktør

Anders Bachmann Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 19. juni 2017

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

Kasper Toftegaard Winkler
Statsautoriseret revisor, partner

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS Christiansgade 63 5000 Odense C
	Telefon: 27112012
	CVR-nr.: 13 45 18 42
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: Odense
Direktion	Allan Hannibal Pedersen, direktør Anders Bachmann Sørensen, direktør
Revisor	Revisionskontoret Fredericia-Vejle Godkendt revisionsanpartsselskab Karetmagervej 11, 2. th. 7000 Fredericia

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af boliglejemål i selskabets ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 235.970, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.235.881.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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 andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettolejeindtægt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendommen er medregnet til kostpris tillagt ombygningsudgifter samt kapitaliserede rente- og låneomkostninger til og med 2000.

Ejendommen er nedskrevet med tabsdelen af boligforbedringen i alt t.kr. 1.340. Herudover afskrives løbende baseret på vurdering af brugstid, bygningsstandard og restværdi således:

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		455.871	395.645
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-1.059</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		455.871	394.586
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-5.640</u>	<u>-5.640</u>
Resultat før finansielle poster		450.231	388.946
Finansielle indtægter		0	44
Finansielle omkostninger		<u>-142.307</u>	<u>-142.537</u>
Resultat før skat		307.924	246.453
Skat af årets resultat		<u>-71.954</u>	<u>-55.103</u>
Årets resultat		<u>235.970</u>	<u>191.350</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>235.970</u>	<u>191.350</u>
		<u>235.970</u>	<u>191.350</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.114.683	4.120.323
Materielle anlægsaktiver		4.114.683	4.120.323
Anlægsaktiver i alt		4.114.683	4.120.323
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.673	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	19.191
Andre tilgodehavender		310	0
Tilgodehavender		6.983	19.191
Likvide beholdninger		0	16.078
Omsætningsaktiver i alt		6.983	35.269
Aktiver i alt		4.121.666	4.155.592

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>1.035.881</u>	<u>799.911</u>
Egenkapital	2	<u>1.235.881</u>	<u>999.911</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>37.400</u>	<u>36.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>37.400</u>	<u>36.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.147.981</u>	<u>2.466.988</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>2.147.981</u>	<u>2.466.988</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	320.000	304.000
Banker		22.680	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		189.304	183.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	65.216
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.971	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		630	630
Skyldigt sambeskatningsbidrag		70.554	59.103
Anden gæld		<u>41.265</u>	<u>40.714</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>700.404</u>	<u>652.693</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.848.385</u>	<u>3.119.681</u>
Passiver i alt		<u>4.121.666</u>	<u>4.155.592</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>1.059</u>
	<u>0</u>	<u>1.059</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	799.911	999.911
Årets resultat	<u>0</u>	<u>235.970</u>	<u>235.970</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>200.000</u>	<u>1.035.881</u>	<u>1.235.881</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar 2016	31. december 2016	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.770.988</u>	<u>2.467.981</u>	<u>320.000</u>	<u>1.215.000</u>
	<u>2.770.988</u>	<u>2.467.981</u>	<u>320.000</u>	<u>1.215.000</u>

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

Tilskuddet aftrappes løbende over lånets løbetid

Afdrag og renter på lån 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 t.kr. 88 eller restgælden t.kr. 852 er indregnet i årsrapporten.

Noter

4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen

Det samlede beløb udgør ca. t.kr. 70

Der er knyttet særlige indfrielsesvilkår til byfornyelseslånene tinglyst på ejendommen i tilfælde af ændringer i ejendommens status.

Herudover ingen ud over de i årsregnskabet anførte.

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 2016 t.kr. 4.115.

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.