

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Christiansgade 63

5000 Odense C

CVR-nr. 13451842

Årsrapport for 2015

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2016

Anders Bachmann Lyng Sørensén
Dirigent

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. maj 2016

Direktion

Allan Hannibal Pedersen

Anders Bachmann Lyng Sørensén

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 Etske 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 opstilling 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 20. maj 2016

Revisionskontoret Fredericia-Vejle
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32348831

Kasper Toftegaard Winkler
Registreret revisor

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af boliglejemål i selskabets ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 191.350, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 4.155.592, og en egenkapital på kr. 999.911.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettolejeindtægt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS**Anvendt regnskabspraksis****Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på vurdering af brugstid og restværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte 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).

Balancen**Materielle anlægsaktiver****Ejendommen**

Ejendommen er medregnet til kostpris tillagt ombygningsudgifter samt kapitaliserede rente- og låneomkostninger indtil ibrugtagning den 1.4.1991, samt senere 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:

	Afskrivningsmetode	Brugstid	Restværdi
Bygninger	lineær afskrivning	30 år	t.kr. 4.097

Ejendommens ombygning er finansieret med lån med offentlig ydelsesstøtte i h.t. Boligstyrelsens cirkulære af 3.7.1986 om offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedring m.v. jf. note 4.

Den af det offentlige betalte ydelse af indeksslånet til dækning af tabsdelen er ikke medregnet i resultatopgørelsen; men er angivet i note 4.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 ubetydelige risici for værdiændringer.

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		395.645	304.834
Personaleomkostninger	1	-1.059	-4.687
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.640	-878.368
Driftsresultat		388.946	-578.221
Finansielle indtægter		44	703
Finansielle omkostninger		-142.537	-44.933
Resultat før skat		246.453	-622.451
Skat af årets resultat		-55.103	58.284
Årets resultat		191.350	-564.167
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		0	500.000
Overført resultat		191.350	-1.064.167
		191.350	-564.167

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.120.323	4.125.963
Materielle anlægsaktiver		4.120.323	4.125.963
Anlægsaktiver		4.120.323	4.125.963
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.191	11.576
Tilgodehavender		19.191	11.576
Likvide beholdninger		16.078	91.496
Omsætningsaktiver		35.269	103.072
Aktiver		4.155.592	4.229.035

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	200.000	200.000
Overført resultat	3	799.911	608.561
Egenkapital		999.911	808.561
Hensættelser til udskudt skat		36.000	40.000
Hensatte forpligtelser		36.000	40.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.466.988	2.768.806
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.466.988	2.768.806
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		304.000	290.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		183.030	195.363
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.216	62.292
Selskabsskat		59.103	21.716
Anden gæld		41.344	42.297
Kortfristede gældsforpligtelser		652.693	611.668
Gældsforpligtelser		3.119.681	3.380.474
Passiver		4.155.592	4.229.035
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	4.687
Omkostninger til social sikring	1.059	0
	<u>1.059</u>	<u>4.687</u>

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overført resultat

Saldo primo	608.561	1.672.728
Årets tilgang	191.350	-1.064.167
Saldo ultimo	<u>799.911</u>	<u>608.561</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Nominal restgæld	2.531.586	304.000	1.260.000
Amortiserede omkostninger	-64.598		
	<u>2.466.988</u>	<u>304.000</u>	<u>1.260.000</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 lånenes 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. 89 eller restgælden t.kr. 893 er indregnet i årsrapporten.

5. Eventualforpligtelser

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. 57.

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.

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Noter

2015

2014

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for egne gældsforpligtelser er deponeret følgende:

nom. kr. 3.817.000 realkreditpantekrev 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

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 4.120

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, indeksering, bidrag og afdrag i forbindelse hermed betales af det offentlige i hele lånets løbetid, og påvirker derfor ikke selskabets forhold.