

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Christiansgade 63, 5000 Odense C
CVR-nr. 13 45 18 42

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.06.23

Allan Hannibal Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS
Christiansgade 63
5000 Odense C
Telefon: 64 41 20 24
Hjemsted: Odense
CVR-nr.: 13 45 18 42
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Allan Hannibal Pedersen
Anders Bachmann Lynge Sørensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 13. juni 2023

Direktionen

Allan Hannibal Pedersen

Anders Bachmann Lyngge Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 13. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Toftegaard Winkler

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34083

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udleje boliglejemål i selskabet ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 83.940 mod DKK 211.255 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.978.071.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	290.942	320.846
	Resultat før dagsværdireguleringer	290.942	320.846
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-147.914	0
	Resultat af primær drift	143.028	320.846
1	Finansielle omkostninger	-38.112	-50.314
	Resultat før skat	104.916	270.532
	Skat af årets resultat	-20.976	-59.277
	Årets resultat	83.940	211.255
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	83.940	211.255
	I alt	83.940	211.255

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.335.000	7.482.914
2	Materielle anlægsaktiver i alt	7.335.000	7.482.914
	Anlægsaktiver i alt	7.335.000	7.482.914
	Andre tilgodehavender	182	182
	Tilgodehavender i alt	182	182
	Omsætningsaktiver i alt	182	182
	Aktiver i alt	7.335.182	7.483.096

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	4.778.071	4.694.131
	Egenkapital i alt	4.978.071	4.894.131
	Hensættelser til udskudt skat	752.060	787.492
	Hensatte forpligtelser i alt	752.060	787.492
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.049.100	1.099.384
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.049.100	1.099.384
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	51.135	49.505
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	102.240	247.819
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.250	26.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	77.495	87.584
	Deposita	199.524	189.304
	Selskabsskat	56.408	59.277
	Anden gæld	42.899	42.350
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	555.951	702.089
	Gældsforpligtelser i alt	1.605.051	1.801.473
	Passiver i alt	7.335.182	7.483.096

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	200.000	4.694.131	4.894.131
Forslag til resultatdisponering	0	83.940	83.940
Saldo pr. 31.12.22	200.000	4.778.071	4.978.071

	2022 DKK	2021 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.130	4.080
Renteomkostninger i øvrigt	34.130	45.385
Øvrige finansielle omkostninger	852	849
Øvrige finansielle omkostninger	34.982	46.234
I alt	38.112	50.314

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	6.595.750
Kostpris pr. 31.12.22	6.595.750
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	887.164
Dagsværdireguleringer i året	-147.914
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	739.250
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	7.335.000

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	51.135	906.057	1.100.235	1.148.889
I alt	51.135	906.057	1.100.235	1.148.889

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

Tilskuddet aftrappes over lånets løbetid.

Afdrag og renter på det ene lån, der er ydet til dækning af tabsandelen af de samlede tilskudberettigede ombygningsudgifter i.h.t reglerne for offentlige støtte til byfornyelse og boligforbedring m.v. betales af det offentlige i hele lånets løbetid. Hverken den offentlige ydelsestøtte, der i 2022 udgjorde t. DKK 82, eller restgælden pr. 31.12.2022 t.DKK 616 er indregnet i årsrapporten.

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	7.335.000	7.335.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-147.914	-147.914

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 550 m2 beliggende i Middelfart. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkasbaserede model. Afkastkravet udgør 5,50 % pr. 31.12.2022 (5,25 pr. 31.12.2021). Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, AHS Ejendomme ApS, CVR-nr: 35 83 26 53. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.660 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.335.

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 boligforbedering m.v. Alle ydelse til renter, indeksering, bidrag og afdrag i forbindelse hermed, betales af det offentlige i hele lånets løbetid, og påvirker derfor ikke selskabets økonomiske forhold.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 400, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.335. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 400 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 0 henligger i selskabets besiddelse.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.