

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Christiansgade 63

5000 Odense C

CVR-nr. 13 45 18 42

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2022

Anders Bachmann Lyng Sørensén
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS
Christiansgade 63
5000 Odense C

Telefon: 27 11 20 12

CVR-nr.: 13 45 18 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Odense

Direktion

Allan Hannibal Pedersen, direktør

Anders Bachmann Sørensen, direktør

Revisor

Revisionskontoret Fredericia
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Karetmagervej 11, 2. th.
7000 Fredericia

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 21. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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 21. juni 2022

Revisionskontoret Fredericia
 Statsautoriseret 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 2021 udviser et overskud på kr. 211.255, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.894.131.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel, og er skønnet med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter lejens størrelse, forventet tomgang, forventet omkostningsniveau og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Ejendommen er beliggende i Middelfart centrum, og der er i året anvendt et afkastkrav på 5,25 procent.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

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.

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		320.846	387.631
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		320.846	387.631
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>59.143</u>
Resultat før finansielle poster		320.846	446.774
Finansielle omkostninger	3	<u>-50.314</u>	<u>-72.167</u>
Resultat før skat		270.532	374.607
Skat af årets resultat		<u>-59.277</u>	<u>-81.937</u>
Årets resultat		<u>211.255</u>	<u>292.670</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>211.255</u>	<u>292.670</u>
		<u>211.255</u>	<u>292.670</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>7.482.914</u>	<u>7.482.914</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>7.482.914</u>	<u>7.482.914</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.482.914</u>	<u>7.482.914</u>
Andre tilgodehavender		<u>182</u>	<u>182</u>
Tilgodehavender		<u>182</u>	<u>182</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>182</u>	<u>182</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.483.096</u></u>	<u><u>7.483.096</u></u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		4.694.131	4.482.876
Egenkapital		4.894.131	4.682.876
Hensættelse til udskudt skat		787.492	787.492
Hensatte forpligtelser i alt		787.492	787.492
Gæld til realkreditinstitutter		1.099.384	1.148.040
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.099.384	1.148.040
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	49.505	47.980
Banker		247.819	371.296
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.250	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		87.584	119.597
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.555
Skyldigt sambeskatningsbidrag		59.277	67.606
Anden gæld		42.350	42.350
Deposita		189.304	189.304
Kortfristede gældsforpligtelser		702.089	864.688
Gældsforpligtelser i alt		1.801.473	2.012.728
Passiver i alt		7.483.096	7.483.096
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	4.482.876	4.682.876
Årets resultat	0	211.255	211.255
Egenkapital 31. december 2021	<u>200.000</u>	<u>4.694.131</u>	<u>4.894.131</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>2</u>
Selskabet har beskæftiget 2 ulønnede direktører.		
2 Oplysning om dagsværdi		
Indtægter af negativ goodwill		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>59.143</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>7.482.914</u>	<u>7.482.914</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.080	709
Andre finansielle omkostninger	<u>46.234</u>	<u>71.458</u>
	<u>50.314</u>	<u>72.167</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris 1. januar 2021	<u>6.595.750</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>6.595.750</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	<u>887.164</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>887.164</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>7.482.914</u></u>

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 afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 5,25% pr. 31.12.2021 (5,25% pr. 31.12.2020)

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.196.020</u>	<u>1.148.889</u>	<u>49.505</u>	<u>950.550</u>
	<u><u>1.196.020</u></u>	<u><u>1.148.889</u></u>	<u><u>49.505</u></u>	<u><u>950.550</u></u>

Noter

6 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

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

Tilskuddet aftrappes over lånenes 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 boligforbedring m.v., betales af det offentlige i hele lånets løbetid. Hverken den offentlige ydelsesstøtte, der i 2020 udgjorde t.kr. 84, eller restgælden pr. 31.12.20 t.kr. 692, er indregnet i årsrapporten.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med AHS Ejendomme ApS (administrationsselskab). Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelseover for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, AHS Ejendomme ApS, CVR-nr. 35 83 26 53.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for egne gældsforpligtelser er deponeret følgende:

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 2021 t.kr. 7.483.

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 boligforbedring 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 økonomiske forhold.