

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Christiansgade 63

5000 Odense C

CVR-nr. 13 45 18 42

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. august 2020

Anders Bachmann Lyng Sørensens
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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: 27 11 20 12
	CVR-nr.: 13 45 18 42
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 10. juli 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 10. juli 2020

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 2019 udviser et overskud på kr. 262.778, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.794.680.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS for 2019 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 2019 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

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.

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 nettorealisation sværdi.

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

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		432.991	440.355
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		432.991	440.355
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-5.640	-5.640
Resultat før finansielle poster		427.351	434.715
Finansielle indtægter	2	1.160	0
Finansielle omkostninger		-91.593	-110.680
Resultat før skat		336.918	324.035
Skat af årets resultat		-74.140	-72.288
Årets resultat		262.778	251.747
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	100.000
Overført resultat		262.778	151.747
		262.778	251.747

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.097.763	4.103.403
Materielle anlægsaktiver		4.097.763	4.103.403
Anlægsaktiver i alt		4.097.763	4.103.403
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.990	8.990
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	77.111
Andre tilgodehavender		8.889	0
Periodeafgrænsningsposter		0	13.748
Tilgodehavender		17.879	99.849
Omsætningsaktiver i alt		17.879	99.849
Aktiver i alt		4.115.642	4.203.252

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.594.680	1.331.902
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital	3	1.794.680	1.631.902
Hensættelse til udskudt skat		42.680	40.920
Hensatte forpligtelser i alt		42.680	40.920
Gæld til realkreditinstitutter		1.195.175	1.458.284
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.195.175	1.458.284
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	262.121	354.665
Banker		391.842	384.337
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.709	4.709
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.116	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.165	1.165
Skyldigt sambeskatningsbidrag		73.700	71.148
Anden gæld		84.150	41.818
Deposita		189.304	189.304
Kortfristede gældsforpligtelser		1.083.107	1.072.146
Gældsforpligtelser i alt		2.278.282	2.530.430
Passiver i alt		4.115.642	4.203.252
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Selskabet har beskæftiget 2 ulønnede direktører.

2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.160</u>	<u>0</u>
	<u>1.160</u>	<u>0</u>

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	1.331.902	100.000	1.631.902
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>262.778</u>	<u>0</u>	<u>262.778</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>200.000</u>	<u>1.594.680</u>	<u>0</u>	<u>1.794.680</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.812.949	1.457.296	262.121	1.058.127
	1.812.949	1.457.296	262.121	1.058.127

5 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 2019 udgjorde t.kr. 85, eller restgælden pr. 31.12.19 t.kr. 734, er indregnet i årsrapporten.

6 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

7 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 2019 t.kr. 4.098.

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.