

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Christiansgade 63

5000 Odense C

CVR-nr. 13 45 18 42

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2021

Anders Bachmann Lyng Sørensén
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	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

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 2020

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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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. april 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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. april 2021

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 2020 udviser et overskud på kr. 292.670, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.682.876.

Covid-19 pandemien er under stadig udbredelse nationalt og internationalt. Dette har medført, at visse virksomheder, og dele af samfundets funktioner, har været nedlukket i en periode og fortsat er underlagt visse restriktioner.

Vi ved endnu ikke, hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige input på økonomien i selskabet. Der er imidlertid ikke noget som, på tidspunkt for regnskabsaflægning, indikerer væsentlige problemer for selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS for 2020 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 2020 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at selskabets investeringsejendomme i år og fremover indregnes til dagsværdi, mod tidligere til kostpris. Ændringen sker som følge af, at det vurderes at ejendommene kan måles pålideligt til dagsværdi. Den nye regnskabspraksis vil give et bedre retvisende billede.

Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Der afskrives ikke på ejendommene. Årets hensættelse til udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen, under Skat. Den samlede ændring er indregnet i egenkapitalen under "Overført overskud eller underskud".

Ændringen har medført, at resultatet for året er forbedret med 46 tkr. i forhold til hvis den gamle regnskabspraksis havde været anvendt, og egenkapitalen er forbedret med samlet 2.642 tkr. Aktiverne (Investeringsejendomme) er opreguleret med 3.385 tkr.

Ændringen har haft betydning udskudt skat, idet der ultimo er reserveret 743 tkr. under "Hensatte forpligtelser". Årets hensættelse har udgjort 13 tkr. Ændringen primo er indregnet direkte på egenkapitalen. Sammenligningstillene er tilpasset den nye praksis.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 finansiell 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.

Anvendt regnskabspraxis

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

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel, og er skønnet med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter lejets 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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		387.631	432.991
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		387.631	432.991
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>59.143</u>	<u>3.320.368</u>
Resultat før finansielle poster		446.774	3.753.359
Finansielle indtægter	3	0	1.160
Finansielle omkostninger	4	<u>-72.167</u>	<u>-91.593</u>
Resultat før skat		374.607	3.662.926
Skat af årets resultat		<u>-81.937</u>	<u>-804.621</u>
Årets resultat		<u>292.670</u>	<u>2.858.305</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>292.670</u>	<u>2.858.305</u>
		<u>292.670</u>	<u>2.858.305</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>7.482.914</u>	<u>7.423.771</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>7.482.914</u>	<u>7.423.771</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.482.914</u>	<u>7.423.771</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.990
Andre tilgodehavender		<u>182</u>	<u>8.889</u>
Tilgodehavender		<u>182</u>	<u>17.879</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>182</u>	<u>17.879</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.483.096</u></u>	<u><u>7.441.650</u></u>

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		4.482.876	4.190.207
Egenkapital		4.682.876	4.390.207
Hensættelse til udskudt skat		787.492	773.161
Hensatte forpligtelser i alt		787.492	773.161
Gæld til realkreditinstitutter		1.148.040	1.195.175
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.148.040	1.195.175
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	47.980	262.121
Banker		371.296	391.842
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.709
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		119.597	51.116
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.555	1.165
Skyldigt sambeskatningsbidrag		67.606	73.700
Anden gæld		42.350	84.150
Deposita		189.304	189.304
Kortfristede gældsforpligtelser		864.688	1.083.107
Gældsforpligtelser i alt		2.012.728	2.278.282
Passiver i alt		7.483.096	7.441.650
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	4.190.206	4.390.206
Årets resultat	0	292.670	292.670
Egenkapital 31. december 2020	<u>200.000</u>	<u>4.482.876</u>	<u>4.682.876</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
Selskabet har beskæftiget 2 ulønnede direktører.		
2 Oplysning om dagsværdi		<u>2020</u>
Investeringsejendom		kr.
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		<u>7.423.771</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>59.143</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>7.482.914</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.160</u>
	<u>0</u>	<u>1.160</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	709	0
Andre finansielle omkostninger	<u>71.458</u>	<u>91.593</u>
	<u>72.167</u>	<u>91.593</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2020	6.595.750
Kostpris 31. december 2020	6.595.750
Opskrivninger 1. januar 2020	828.021
Årets opskrivninger	59.143
Opskrivninger 31. december 2020	887.164
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	7.482.914

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 afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 5,25% pr. 31.12.2020 (5,25% pr. 31.12.2019). Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.457.296	1.196.020	47.980	1.004.259
	1.457.296	1.196.020	47.980	1.004.259

Noter

7 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.

8 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.

9 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 2020 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, indeksring, bidrag og afdrag i forbindelse hermed, betales af det offentlige i hele lånets løbetid, og påvirker derfor ikke selskabets økonomiske forhold.