

Teglvangenget Invest ApS

**Teglvangenget 107 F
7400 Herning**

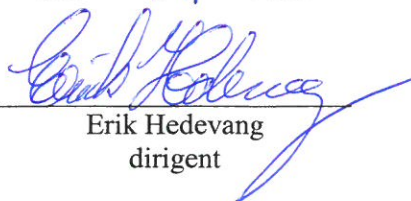
CVR-nr. 26 86 21 32

ÅRSRAPPORT

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 19/11 2019



Erik Hedevang
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse..... | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

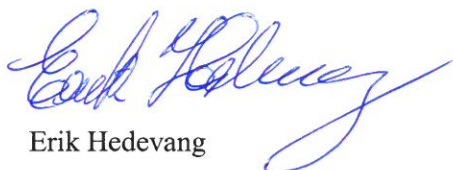
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Herning, den 19/11 2019

Direktion



Erik Hedevas

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Teglvænget Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Teglvænget Invest ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

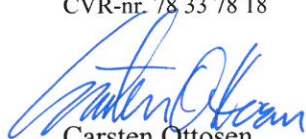
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Herning, den 19/11 2019

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen
statsaut. revisor
mne26913



Ole Ravn Callesen
revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Teglvangenget Invest ApS
Teglvangenget 107 F
7400 Herning

CVR-nr.: 26 86 21 32
Stiftet: 7. november 2002
Kommune: Herning
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Erik Hedevang

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Carsten Ottosen, statsaut. revisor
Ole Ravn Callesen, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Teglvænget Invest ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, revisor mv.

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, amortisering af prioritetslån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HEVA HOLDING HERNING ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse
1. juli - 30. juni

| Note | 2018/19 | 2017/18 kr. 1.000 |
|--|----------------|----------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 122.366 | 229 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 122.366 | 229 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | 82.693 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | 205.059 | 229 |
| Andre finansielle omkostninger | -25.778 | -27 |
| RESULTAT FØR SKAT | 179.281 | 202 |
| 2 Skat af årets resultat..... | -48.000 | -45 |
| ÅRETS RESULTAT | 131.281 | 157 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret..... | 80.000 | 0 |
| Overført resultat..... | 51.281 | 157 |
| DISPONERET I ALT | 131.281 | 157 |

Balance 30. juni
AKTIVER

| Note | 2019 | 2018 kr. 1.000 |
|---|------------------|-------------------|
| 3 Grunde og bygninger | 2.727.000 | 2.645 |
| Materielle anlægsaktiver | 2.727.000 | 2.645 |
| ANLÆGSAKTIVER | 2.727.000 | 2.645 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 48.957 | 39 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 35 |
| Tilgodehavender | 48.957 | 74 |
| Likvide beholdninger | 194.711 | 204 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 243.668 | 278 |
| AKTIVER | 2.970.668 | 2.923 |

Balance 30. juni
PASSIVER

| Note | 2019 | 2018 kr. 1.000 |
|--|------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | 995.076 | 943 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret..... | 80.000 | 0 |
| 4 EGENKAPITAL..... | 1.200.076 | 1.068 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 368.112 | 320 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | 368.112 | 320 |
| Prioritetsgæld | 1.015.938 | 1.132 |
| Deposita | 76.488 | 70 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | 1.092.426 | 1.202 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 115.648 | 114 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 9 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 16.710 | 19 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 110.835 | 96 |
| Selskabsskat | 28.694 | 49 |
| Anden gæld | 31.342 | 46 |
| Periodeafgrænsningsposter | 6.825 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 310.054 | 333 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | 1.402.480 | 1.535 |
| PASSIVER..... | 2.970.668 | 2.923 |
| 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

2017/18
2018/19 kr. 1.000

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendommene er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på afrundet 9,5%.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på 0,1 mio. kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på 0,2 mio. kr.

2 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------------------------|---------------|-----------|
| Beregnet skat af årets resultat | 0 | 35 |
| Regulering af udskudt skat | 48.000 | 10 |
| | 48.000 | 45 |

3 Materielle anlægsaktiver

| | | Grunde og bygninger |
|---|------------------|------------------------|
| Kostpris 1. juli 2018..... | 2.644.307 | |
| Årets tilgang..... | 0 | |
| Afgang | 0 | |
| | 2.644.307 | |
| Opskrivninger | 82.693 | |
| | 82.693 | |
| Af-/nedskrivninger 1. juli 2018 | 0 | |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver..... | 0 | |
| Af-/nedskrivninger | 0 | |
| | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019..... | 2.727.000 | |

Noter

| | 1/7 2018 | Forslag til resultatdis- ponering | 30/6 2019 | |
|--|-------------------|---|------------------|-------------------|
| 4 Egenkapital | | | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 0 | 125.000 | |
| Overført resultat | 943.795 | 51.281 | 995.076 | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret..... | 0 | 80.000 | 80.000 | |
| | 1.068.795 | 131.281 | 1.200.076 | |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | 1/7 2018 | 30/6 2019 | Afdrag | Restgæld |
| | Gæld i alt | Gæld i alt | næste år | efter 5 år |
| Prioritetsgæld..... | 1.246.438 | 1.131.586 | 115.648 | 531.379 |
| Deposita | 70.055 | 76.488 | 0 | 0 |
| | 1.316.493 | 1.208.074 | 115.648 | 531.379 |

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for HEVA HOLDING HERNING ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 1.131.586 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 2.727.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.