

**Teglvangenget Invest ApS**

**Teglvangenget 107 F  
7400 Herning**

**CVR-nr. 26 86 21 32**

**ÅRSRAPPORT**

**2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 29/9 2021

  
Erik Hedevang  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Resultatopgørelse.....	7
Balance .....	8
Noter .....	10
Egenkapitalopgørelse.....	13
Anvendt regnskabspraksis .....	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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

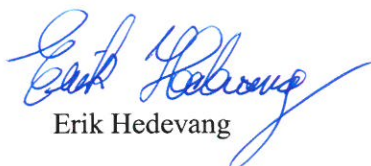
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Herning, den 29/6 2021

### Direktion



Erik Hedevang

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Teglvænget Invest ApS for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

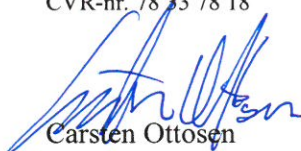
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 29/5 2021

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen

statsaut. revisor

mne26913

## 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.

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2020/21	2019/20 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>281.772</b>	<b>297</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>281.772</b>	<b>297</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	176
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>281.772</b>	<b>473</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-13.759	-20
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>268.013</b>	<b>453</b>
2 Skat af årets resultat.....	-59.280	-96
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>208.733</b>	<b>357</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	80.000	80
Overført resultat.....	128.733	277
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>208.733</b>	<b>357</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2021	2020 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	2.903.000	2.904
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.903.000</b>	<b>2.904</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.903.000</b>	<b>2.904</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	7.887	50
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>7.887</b>	<b>50</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>255.925</b>	<b>236</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>263.812</b>	<b>286</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.166.812</b>	<b>3.190</b>



**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	1.400.932	1.272
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	80.000	80
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.605.932</b>	<b>1.477</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	455.000	434
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>455.000</b>	<b>434</b>
Prioritetsgæld .....	776.079	898
Deposita .....	97.055	71
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>873.134</b>	<b>969</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	117.257	116
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	31.966	109
Selskabsskat .....	38.280	30
Anden gæld .....	30.243	40
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>232.746</b>	<b>310</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.105.880</b>	<b>1.279</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.166.812</b>	<b>3.190</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

### 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 11%.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på afrundet 130.000. kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på afrundet 140.000. kr.

### 2 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20 kr. 1.000
Beregnet skat af årets resultat .....	38.280	30
Regulering af udskudt skat .....	21.000	66
	<u>59.280</u>	<u>96</u>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. juli 2020.....	2.644.307
Årets tilgang.....	0
Afgang .....	0
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>	<b>2.644.307</b>
Opskrivninger 1. juli 2020.....	258.693
<b>Opskrivninger 30. juni 2021 .....</b>	<b>258.693</b>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2020 .....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af-/nedskrivninger.....	0
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2021 .....</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>	<b>2.903.000</b>

	<b>1/7 2020</b>	<b>30/6 2021</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.013.617	893.336	117.257	305.021
Deposita .....	70.924	97.055	0	0
	<b>1.084.541</b>	<b>990.391</b>	<b>117.257</b>	<b>305.021</b>

## 5 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.

## Noter

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 893.336 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 2.903.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo.....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo .....	1.272.199	995
Årets resultat .....	208.733	357
Foreslået udbytte.....	-80.000	-80
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.400.932</b>	<b>1.272</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	80.000	80
Foreslået udbytte.....	80.000	80
Udloddet udbytte.....	-80.000	-80
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo.....</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.605.932</b>	<b>1.477</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Teglvænget Invest ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.