

## Teglvænget Invest ApS

Teglvænget 107 F  
7400 Herning


CVR-nr. 26 86 21 32

## ÅRSRAPPORT

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 16/11 2022



Erik Hedevang  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Resultatopgørelse.....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Teglvænget Invest ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16/11 2022

**Direktion**



Erik Hedevang

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Teglvangen Invest ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 16/11 2022

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard  
statsaut. revisor  
mnc6143

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Teglænget Invest ApS  
Teglænget 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

Jan Heesgaard, 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	2021/22	2020/21 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>265.311</b>	<b>281</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>265.311</b>	<b>281</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	2.500	0
Andre finansielle omkostninger.....	-14.203	-13
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>253.608</b>	<b>268</b>
2 Skat af årets resultat .....	-56.112	-59
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>197.496</b>	<b>209</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	80.000	80
Overført resultat.....	117.496	129
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>197.496</b>	<b>209</b>

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

Note	2022	2021 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 .....	8.518	10
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	127.530	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>136.048</b>	<b>10</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>206.633</b>	<b>256</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>342.681</b>	<b>266</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.245.681</b>	<b>3.170</b>



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

Note	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	1.518.429	1.401
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	80.000	80
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.723.429</b>	<b>1.606</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	476.000	455
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>476.000</b>	<b>455</b>
Prioritetsgæld .....	655.262	776
Deposita .....	101.173	97
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>756.435</b>	<b>873</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	118.070	117
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	102.453	15
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	32
Selskabsskat .....	35.112	38
Anden gæld.....	34.182	34
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>289.817</b>	<b>236</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.046.252</b>	<b>1.109</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.245.681</b>	<b>3.170</b>

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</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 .....	1.400.933	1.272
Årets resultat.....	197.496	209
Foreslået udbytte.....	-80.000	-80
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.518.429</b>	<b>1.401</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>1.723.429</b>	<b>1.606</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort 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 12%.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på afrundet 117.000. kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på afrundet 128.000. kr.

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21 kr. 1.000</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	35.112	38
Regulering af udskudt skat .....	21.000	21
	<b>56.112</b>	<b>59</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. juli 2021.....	2.644.307
Årets tilgang.....	0
Afgang.....	0
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>	<b>2.644.307</b>
Opskrivninger 1. juli 2021.....	258.693
<b>Opskrivninger 30. juni 2022.....</b>	<b>258.693</b>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2021.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af-/nedskrivninger.....	0
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2022.....</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>	<b>2.903.000</b>

	<b>1/7 2021</b>	<b>30/6 2022</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.....	893.337	773.332	118.070	183.645
Deposita.....	97.055	101.173	0	0
	<b>990.392</b>	<b>874.505</b>	<b>118.070</b>	<b>183.645</b>

### 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør ultimo kr. 2.903.000. Der er i resultatopgørelsen ikke indregnet ændringer i dagsværdien.

### 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

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

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 773.332 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 2.903.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Teglvænget Invest ApS for 2021/22 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.

#### Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens 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.