

## Teglvænget Invest ApS

Teglvænget 107 F  
7400 Herning

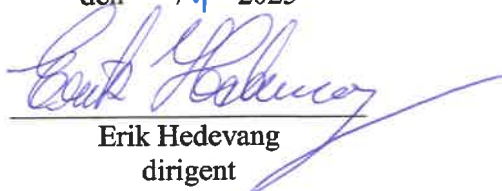
CVR-nr. 26 86 21 32

## ÅRSRAPPORT

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 20/11 2023



Erik Hedevang  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

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

### Ledelsesberetning mv.

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

### Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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.

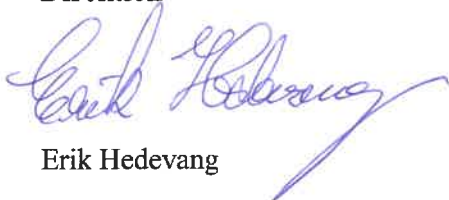
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20/11 2023

**Direktion**



Erik Hedevang

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Teglvænget Invest ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 20/11 2023

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

  
Jan Heesgaard  
statsaut. revisor  
mne6143

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Teglvangen Invest ApS Teglvangen 107 F 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 86 21 32
	Stiftet: 7. november 2002
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Erik Hedevang
<b>Revisor</b>	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	2022/23	2021/22 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>346.202</b>	<b>265</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>346.202</b>	<b>265</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	2.500	3
Andre finansielle omkostninger.....	-10.988	-15
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>337.714</b>	<b>253</b>
2 Skat af årets resultat .....	-73.656	-56
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>264.058</b>	<b>197</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	100.000	80
Overført resultat.....	164.058	117
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>264.058</b>	<b>197</b>

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

Note	2023	2022 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 .....	125.525	5
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	30	128
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>125.555</b>	<b>133</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>253.994</b>	<b>207</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>379.549</b>	<b>340</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.282.549</b>	<b>3.244</b>



## Balance 30. juni

### PASSIVER

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	1.682.486	1.518
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	100.000	80
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.907.486</b>	<b>1.723</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	496.000	476
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>496.000</b>	<b>476</b>
Prioritetsgæld .....	535.603	655
Deposita .....	86.608	101
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>622.211</b>	<b>756</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	118.000	118
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	42.285	102
Selskabsskat .....	53.658	35
Anden gæld.....	42.909	34
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>256.852</b>	<b>289</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>879.063</b>	<b>1.045</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.282.549</b>	<b>3.244</b>

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

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</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 .....	1.518.428	1.401
Årets resultat .....	264.058	197
Foreslået udbytte.....	-100.000	-80
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.682.486</b>	<b>1.518</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	80.000	80
Foreslået udbytte.....	100.000	80
Udloddet udbytte.....	-80.000	-80
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo.....</b>	<b>100.000</b>	<b>80</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.907.486</b>	<b>1.723</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 116.000. kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på afrundet 126.000. kr.

### 2 Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b> <b>kr. 1.000</b>
Beregnet skat af årets resultat .....	53.656	35
Regulering af udskudt skat .....	20.000	21
	<u><b>73.656</b></u>	<u><b>56</b></u>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. juli 2022.....	2.644.307
Årets tilgang.....	0
Afgang.....	0
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>2.644.307</b>
Opskrivninger 1. juli 2022.....	258.693
<b>Opskrivninger 30. juni 2023.....</b>	<b>258.693</b>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2022.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af-/nedskrivninger.....	0
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2023.....</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>2.903.000</b>

	<b>1/7 2022</b>	<b>30/6 2023</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>		
Prioritetsgæld.....	773.332	653.603	118.000	61.500
Deposita.....	101.173	86.608	0	0
	<b>874.505</b>	<b>740.211</b>	<b>118.000</b>	<b>61.500</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. 653.603, 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 2022/23 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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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. 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.