

Ejendomsselskabet Teglvænget A/S


Teglvænget 29, 7400 Herning

CVR-nr. 84 28 29 28

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019

Dirigent:


.....
Bo Jensen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglænget A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. maj 2019
Direktion:



Bo Jensen

Bestyrelse:



Birthe Lykke Sørensen



Bo Jensen



Rasmus Lykke Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Teglvænget A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Teglvænget A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 24. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor
mne8217





Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Teglvænget A/S
Adresse, postnr., by	Teglvænget 29, 7400 Herning
CVR-nr.	84 28 29 28
Stiftet	15. juni 1978
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Birthe Lykke Sørensen Bo Jensen Rasmus Lykke Jensen
Direktion	Bo Jensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at udleje fast ejendom samt at foretage formuepleje i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 27.827 kr. mod et overskud på 452 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 2.283.313 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	300.613	269.923
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-201.538	-200.197
	Resultat før finansielle poster	99.075	69.726
2	Finansielle indtægter	8.459	9.039
3	Finansielle omkostninger	-71.869	-78.185
	Resultat før skat	35.665	580
4	Skat af årets resultat	-7.838	-128
	Årets resultat	27.827	452
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	0
	Overført resultat	-72.173	452
		27.827	452

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	3.747.655	3.947.852
	Produktions-anlæg og maskiner	14.659	0
	Kunst	257.250	257.250
		<u>4.019.564</u>	<u>4.205.102</u>
	Finansielle aktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	2.000
		<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>4.021.564</u>	<u>4.207.102</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.125	18.125
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	177.441	216.989
	Periodeafgrænsningsposter	0	14.255
		<u>180.566</u>	<u>249.369</u>
	Likvide beholdninger	<u>84.656</u>	<u>0</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>265.222</u>	<u>249.369</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.286.786</u>	<u>4.456.471</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	1.183.313	1.212.781
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	Egenkapital i alt	<u>2.283.313</u>	<u>2.212.781</u>
7	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	687.644	724.851
	Gæld til realkreditinstitutter	975.975	1.086.525
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>1.663.619</u>	<u>1.811.376</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	111.313	110.681
	Gæld til banker	0	61.244
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20.521
	Gæld til associerede virksomheder	28.333	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	57.090	48.007
	Anden gæld	143.118	191.861
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>339.854</u>	<u>432.314</u>
	Forpligtelser i alt	<u>2.003.473</u>	<u>2.243.690</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.286.786</u>	<u>4.456.471</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Eventualforpligtelser
 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.000.000	1.170.160	0	2.170.160
Overført via resultatdisponering	0	452	0	452
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	54.063	0	54.063
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-11.894	0	-11.894
Egenkapital 1. januar 2018	1.000.000	1.212.781	0	2.212.781
Overført via resultatdisponering	0	-72.173	100.000	27.827
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	54.750	0	54.750
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-12.045	0	-12.045
Egenkapital 31. december 2018	1.000.000	1.183.313	100.000	2.283.313

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglvænget A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og ejendomsdrift.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Kunst afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer består af kapitalandele, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Kapitalandele måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.459	9.039
	<u>8.459</u>	<u>9.039</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	631
Andre finansielle omkostninger	71.869	77.554
	<u>71.869</u>	<u>78.185</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	45.045	36.113
Årets regulering af udskudt skat	-37.207	-35.985
	<u>7.838</u>	<u>128</u>

5 Materielle aktiver

kr.	Grunde og bygninger	Produktions- anlæg og maskiner	Kunst	I alt
Kostpris 1. januar 2018	8.542.355	0	257.250	8.799.605
Tilgang i årets løb	0	16.000	0	16.000
Kostpris 31. december 2018	<u>8.542.355</u>	<u>16.000</u>	<u>257.250</u>	<u>8.815.605</u>
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2018	4.594.503	0	0	4.594.503
Årets afskrivninger	200.197	1.341	0	201.538
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>4.794.700</u>	<u>1.341</u>	<u>0</u>	<u>4.796.041</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>3.747.655</u>	<u>14.659</u>	<u>257.250</u>	<u>4.019.564</u>

kr.	2018	2017
6 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.000.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede forpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Udskudt skat	687.644	0	687.644	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.087.288	111.313	975.975	551.062
	<u>1.774.932</u>	<u>111.313</u>	<u>1.663.619</u>	<u>551.062</u>

8 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for BB Herning ApS, CVR-nr. 27 20 72 78, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.105 t.kr., er der givet pant i realkreditpantebrev på nominal 2.100 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.748 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabet Studio 1-2 A/S' mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet pant i grunde og bygninger på nominal 2.500 t.kr.