

# Ejendomsselskabet Teglvænget A/S

Teglvænget 29, 7400 Herning

CVR-nr. 84 28 29 28



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15. maj 2017

Som dirigent:



Bo Jensen



Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
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 Teglvænget A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. maj 2017  
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 2016 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 15. maj 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels J. Jørgensen  
statsaut. revisor

## 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

### Beretning

#### 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 2016 udviser et overskud på 23.107 kr. mod et underskud på 40.138 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 2.170.160 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.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	304.270	229.425
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-197.673	-195.463
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>106.597</b>	<b>33.962</b>
2	Finansielle indtægter	8.307	13.805
3	Finansielle omkostninger	-85.280	-87.377
	<b>Resultat før skat</b>	<b>29.624</b>	<b>-39.610</b>
4	Skat af årets resultat	-6.517	-528
	<b>Årets resultat</b>	<b>23.107</b>	<b>-40.138</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	23.107	-40.138
		<u>23.107</u>	<u>-40.138</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	4.148.049	4.235.722
	Kunst	257.250	257.250
		<u>4.405.299</u>	<u>4.492.972</u>
	Finansielle aktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	2.000
		<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>4.407.299</u>	<u>4.494.972</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.500	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	228.327	320.019
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	7.914	7.914
		<u>252.741</u>	<u>327.933</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>252.741</u>	<u>327.933</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.660.040</u>	<u>4.822.905</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	1.170.160	1.115.526
	Egenkapital i alt	<u>2.170.160</u>	<u>2.115.526</u>
7	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	760.836	773.718
	Gæld til realkreditinstitutter	1.196.904	1.306.226
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>1.957.740</u>	<u>2.079.944</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	108.985	106.650
	Gæld til banker	94.205	17.253
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	110.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	19.889	140.624
	Skyldig sambeskatningsbidrag	28.291	0
	Anden gæld	280.770	252.908
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>532.140</u>	<u>627.435</u>
	Forpligtelser i alt	<u>2.489.880</u>	<u>2.707.379</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>4.660.040</u>	<u>4.822.905</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 8 Eventualforpligtelser  
 9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	1.000.000	1.115.526	2.115.526
Overført, jf. resultatdisponering	0	23.107	23.107
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	40.419	40.419
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-8.892	-8.892
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u>1.000.000</u>	<u>1.170.160</u>	<u>2.170.160</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglvænget A/S for 2016 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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

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 og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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 dattervirksomheder. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### 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.

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)

##### 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 gældsmetode 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.		<u>2016</u>	<u>2015</u>	
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.307	13.805	
		<u>8.307</u>	<u>13.805</u>	
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	765	736	
	Andre finansielle omkostninger	84.515	86.641	
		<u>85.280</u>	<u>87.377</u>	
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	28.291	-17.942	
	Årets regulering af udskudt skat	-21.774	18.470	
		<u>6.517</u>	<u>528</u>	
<b>5</b>	<b>Materielle aktiver</b>			
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Kunst</u>	<u>I alt</u>
	Kostpris 1. januar 2016	8.432.355	257.250	8.689.605
	Tilgang i årets løb	110.000	0	110.000
	Kostpris 31. december 2016	<u>8.542.355</u>	<u>257.250</u>	<u>8.799.605</u>
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	4.196.633	0	4.196.633
	Årets afskrivninger	197.673	0	197.673
	Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>4.394.306</u>	<u>0</u>	<u>4.394.306</u>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u>4.148.049</u>	<u>257.250</u>	<u>4.405.299</u>
kr.		<u>2016</u>	<u>2015</u>	
<b>6</b>	<b>Selskabskapital</b>			
	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 aktiekapital har uændret været 1.000.000 kr. de seneste 5 år.

### 7 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 783 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 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, 1.328 t.kr., er der givet pant i realkreditpantebrev på nominel 2.100 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.148 t.kr.

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