

Ejendomsselskabet Teglvænget A/S

Teglvænget 29, 7400 Herning

CVR-nr. 84 28 29 28

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2023

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglvænget A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2023
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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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, som 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 30. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor
mne8217



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Teglvangenget A/S
Adresse, postnr., by	Teglvangenget 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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 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 2022 udviser et overskud på 87.532 kr. mod et overskud på 138.147 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 2.358.683 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.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	204.067	298.351
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-105.159	-105.159
	Resultat før finansielle poster	98.908	193.192
3	Finansielle indtægter	4.833	6.764
4	Finansielle omkostninger	-12.190	-22.957
	Resultat før skat	91.551	176.999
5	Skat af årets resultat	-4.019	-38.852
	Årets resultat	87.532	138.147
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	109.109	0
	Overført resultat	-21.577	138.147
		87.532	138.147

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
6	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	3.241.582	3.343.541
	Produktions-anlæg og maskiner	3.717	6.917
	Kunst	282.250	257.250
		<u>3.527.549</u>	<u>3.607.708</u>
	Finansielle aktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	2.000
		<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>3.529.549</u>	<u>3.609.708</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	169.690	121.935
		<u>169.690</u>	<u>121.935</u>
	Likvide beholdninger	32.740	97.125
		<u>32.740</u>	<u>97.125</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>202.430</u>	<u>219.060</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.731.979</u>	<u>3.828.768</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	1.249.574	1.271.151
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	109.109	0
		<u>2.358.683</u>	<u>2.271.151</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.358.683</u>	<u>2.271.151</u>
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	585.124	617.999
		<u>585.124</u>	<u>617.999</u>
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>585.124</u>	<u>617.999</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til banker	698.962	772.955
	Skyldig sambeskatningsbidrag	36.894	56.162
	Anden gæld	52.316	110.501
		<u>788.172</u>	<u>939.618</u>
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>788.172</u>	<u>939.618</u>
	Forpligtelser i alt	<u>1.373.296</u>	<u>1.557.617</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.731.979</u>	<u>3.828.768</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	1.133.004	100.000	2.233.004
Overført via resultatdisponering	0	138.147	0	138.147
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	1.271.151	0	2.271.151
Overført via resultatdisponering	0	-21.577	109.109	87.532
Egenkapital				
31. december 2022	1.000.000	1.249.574	109.109	2.358.683

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglvangenget A/S for 2022 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

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af langfristede aktiver.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Kunst afskrives ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-res 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

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 kontorejendomme 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022	2021
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.833	6.364
Renteindtægter i øvrigt	0	400
	<u>4.833</u>	<u>6.764</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	917	0
Renteomkostninger i øvrigt	11.273	22.957
	<u>12.190</u>	<u>22.957</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	36.894	56.162
Årets regulering af udskudt skat	-32.875	-17.310
	<u>4.019</u>	<u>38.852</u>

6 Materielle aktiver

kr.	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Kunst	I alt
Kostpris 1. januar 2022	8.231.489	326.866	257.250	8.815.605
Tilgang i årets løb	0	0	25.000	25.000
Kostpris 31. december 2022	<u>8.231.489</u>	<u>326.866</u>	<u>282.250</u>	<u>8.840.605</u>
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2022	4.887.948	319.949	0	5.207.897
Årets afskrivninger	101.959	3.200	0	105.159
Af- og nedskrivninger				
31. december 2022	<u>4.989.907</u>	<u>323.149</u>	<u>0</u>	<u>5.313.056</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>3.241.582</u>	<u>3.717</u>	<u>282.250</u>	<u>3.527.549</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>	<u>5 år</u>		

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter**

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
7 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.

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 pengeinstitut, i alt 699 t.kr., er der afgivet pant på nominel 800 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.242 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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Bo Jensen

Client Signer

På vegne af: Ejendomsselskabet Teglvangen A/S

Serienummer: bb4bdacc-8d85-471e-931b-80b0f569d4e7

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-05-30 08:02:55 UTC



Niels Joergen Joergensen

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267100715286

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-05-30 10:33:32 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>