

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Christiansgade 63, 5000 Odense C
CVR-nr. 13 45 18 42

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.06.25

Allan Hannibal Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

Selskabet

Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS
Christiansgade 63
5000 Odense C
Telefon: 64 41 20 24
Hjemsted: Odense
CVR-nr.: 13 45 18 42
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Allan Hannibal Pedersen
Anders Bachmann Lynge Sørensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 29. maj 2025

Direktionen

Allan Hannibal Pedersen

Anders Bachmann Lyng Sørensén

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Teglværksgården ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 29. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Toftegaard Winkler

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34083

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	201.349	293.591
Resultat før dagsværdireguleringer	201.349	293.591
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	62.682	45.000
Resultat af primær drift	264.031	338.591
³ Finansielle indtægter	2.595	1.624
⁴ Finansielle omkostninger	-46.856	-36.752
Resultat før skat	219.770	303.463
Skat af årets resultat	-49.383	-67.384
Årets resultat	170.387	236.079
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	170.387	236.079
I alt	170.387	236.079

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.560.000	7.380.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	7.560.000	7.380.000
	Anlægsaktiver i alt	7.560.000	7.380.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	58.157	85.577
	Andre tilgodehavender	196	182
	Tilgodehavender i alt	58.353	85.759
	Omsætningsaktiver i alt	58.353	85.759
	Aktiver i alt	7.618.353	7.465.759

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	5.184.535	5.014.148
	Egenkapital i alt	5.384.535	5.214.148
	Hensættelser til udskudt skat	775.026	762.387
	Hensatte forpligtelser i alt	775.026	762.387
6	Gæld til realkreditinstitutter	963.950	1.000.135
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	963.950	1.000.135
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	43.573	49.816
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	126.071	114.464
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000	21.000
	Deposita	204.224	197.496
	Selskabsskat	36.745	57.057
	Anden gæld	63.229	49.256
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	494.842	489.089
	Gældsforpligtelser i alt	1.458.792	1.489.224
	Passiver i alt	7.618.353	7.465.759

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	200.000	5.014.148	5.214.148
Forslag til resultatdisponering	0	170.387	170.387
Saldo pr. 31.12.24	200.000	5.184.535	5.384.535

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udleje boliglejemål.

	2024	2023
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.581	1.624
Renteindtægter i øvrigt	14	0
I alt	2.595	1.624

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	44.671	35.898
Øvrige finansielle omkostninger	2.185	854
I alt	46.856	36.752

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	6.595.750
Tilgang i året	117.318
Kostpris pr. 31.12.24	6.713.068
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	784.250
Dagsværdireguleringer i året	62.682
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	846.932
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	7.560.000

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	43.573	847.456	1.007.523	1.049.951
I alt	43.573	847.456	1.007.523	1.049.951

To af lånene er ydet med rentestøtte i.h.t. reglerne for offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedring.

Tilskuddet aftrappes over lånets løbetid.

Afdrag og renter på det ene lån, der er ydet til dækning af tabsandelen af de samlede tilskudberettigede ombygningsudgifter i.h.t. reglerne for offentlige støtte til byfornyelse og boligforbedring m.v. betales af det offentlige i hele lånets løbetid. Hverken den offentlige ydelsestøtte, der i 2024 udgjorde t. DKK 83, eller restgælden pr. 31.12.2024 t.DKK 578 er indregnet i årsrapporten.

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	7.560.000	7.560.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	62.682	62.682

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 550 m² beliggende i Middelfart centrum. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkasbaserede model (niveau 3 i dagsværdihieraki).

Afkastkravet har ledelsen fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, sammenlignelige udbudte ejendomme samt ledelses kendskab til ejendomsmarkedet i området. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre som ejendomstype, beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet udgør 5,25 % pr. 31.12.2024 (5,50% pr. 31.12.2023).

Ejendommen er fastsat til en værdi på 13.750 kr. pr. m² og med en lejeindtægt på 1.100 kr. pr. m².

Hvis afkastprocenten var 0,25% højere, ville dette medføre en negativ ændring i dagsværdien på 344 t.kr. Hvis afkastprocenten var 0,25 lavere, ville dette medføre en positiv ændring i dagsværdien på t.kr. 379.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber fremgår af administrationsselskabet årsregnskab, AHS Ejendomme ApS, CRV-nr: 35 83 26 53. Hæftelsen udgør den samlede skat for de sambeskattede selskaber, fratrukket egen skyldig skat, som udgør t.DKK 37 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant med nom. t.DKK 1.357 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.560.

Der er tinglyst et indeksslån på nom. kr. 1.326.500 på ejendommen til finansiering af det offentlige andel af tabsandelen af de samlede tilskudsberettigede ombygningsudgifter i.h.t. reglerne for offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedering m.v. Alle ydelse til renter, indeksering, bidrag og afdrag i forbindelse hermed, betales af det offentlige i hele lånets løbetid, og påvirker derfor ikke selskabets økonomiske forhold.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 400, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.560. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 400 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 0 henligger i selskabets besiddelse.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.