

Ejendomsselskabet Teglvænget A/S

Teglvænget 29, 7400 Herning

CVR-nr. 84 28 29 28

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2026

Dirigent:

.....
Bo Jensen

Indhold

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

Ejendomsselskabet Teglvænget A/S
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglvænget A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. marts 2026
Direktion:

Rene Kirkeby Jørgensen

Bestyrelse:

Bo Jensen
formand

Rasmus Lykke Jensen

Rene Kirkeby Jørgensen

Ejendomsselskabet Teglvænget A/S
Årsrapport 2025

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 2025 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 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 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 6. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jane Haugaard
statsaut. revisor
mne29379

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

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	Bo Jensen, formand Rasmus Lykke Jensen Rene Kirkeby Jørgensen
Direktion	Rene Kirkeby Jørgensen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 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

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 16.169 kr. mod et underskud på 47.623 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 2.038.601 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.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	232.828	167.612
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-170.983	-171.499
	Andre driftsomkostninger	-1.300	-1.601
	Resultat før finansielle poster	60.545	-5.488
	Finansielle omkostninger	-39.816	-53.726
	Resultat før skat	20.729	-59.214
3	Skat af årets resultat	-4.560	11.591
	Årets resultat	16.169	-47.623

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>16.169</u>	<u>-47.623</u>
<u>16.169</u>	<u>-47.623</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	2.935.705	3.037.664
	Produktionsanlæg og maskiner	149.551	218.575
	Kunst	282.250	282.250
		<u>3.367.506</u>	<u>3.538.489</u>
5	Finansielle aktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	2.000
		<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>3.369.506</u>	<u>3.540.489</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4.075
		<u>0</u>	<u>4.075</u>
	Likvide beholdninger	30.263	80.921
	Kortfristede aktiver i alt	<u>30.263</u>	<u>84.996</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>3.399.769</u></u>	<u><u>3.625.485</u></u>

PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	1.038.601	1.022.432
Egenkapital i alt	<u>2.038.601</u>	<u>2.022.432</u>
Forpligtelser		
Langfristede forpligtelser		
Udskudt skat	536.981	546.035
Langfristede forpligtelser i alt	<u>536.981</u>	<u>546.035</u>
Kortfristede forpligtelser		
Gæld til banker	496.549	666.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.999	46.126
Skyldig selskabsskat	13.614	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	194.659	274.096
Anden gæld	95.366	69.877
Kortfristede forpligtelser i alt	<u>824.187</u>	<u>1.057.018</u>
Forpligtelser i alt	<u>1.361.168</u>	<u>1.603.053</u>
PASSIVER I ALT	<u>3.399.769</u>	<u>3.625.485</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 6 Eventualforpligtelser
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	1.070.055	2.070.055
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-47.623</u>	<u>-47.623</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	1.022.432	2.022.432
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>16.169</u>	<u>16.169</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>1.000.000</u>	<u>1.038.601</u>	<u>2.038.601</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Teglvænget A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder 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/IAS 18 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 hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle langfristede aktiver m.v. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

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 revurderes 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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af langfristede aktiver.

Finansielle 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.

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.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 diskonteringsrentesats 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 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 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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst
Årets regulering af udskudt skat

13.614	0
<u>-9.054</u>	<u>-11.591</u>
<u>4.560</u>	<u>-11.591</u>

Materielle aktiver

<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Produktions- anlæg og maskiner</u>	<u>Kunst</u>	<u>I alt</u>
--------------------------------	---	--------------	--------------

kr.

Kostpris 1. januar 2025	<u>8.231.489</u>	<u>671.984</u>	<u>282.250</u>	<u>9.185.723</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>8.231.489</u>	<u>671.984</u>	<u>282.250</u>	<u>9.185.723</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	5.193.825	453.409	0	5.647.234
Årets afskrivninger	<u>101.959</u>	<u>69.024</u>	<u>0</u>	<u>170.983</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>5.295.784</u>	<u>522.433</u>	<u>0</u>	<u>5.818.217</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>2.935.705</u>	<u>149.551</u>	<u>282.250</u>	<u>3.367.506</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>	<u>5 år</u>		

Finansielle aktiver

kr.

Andre
værdipapirer og
kapitalandele

Kostpris 1. januar 2025	<u>2.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>2.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>2.000</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Eventualforpligtelser**Andre eventualforpligtelser**

Ingen

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, i alt 497 t.kr., er der afgivet pant på nominel 800 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.936 t.kr.