

# **Ejendomsselskabet Årsrapport 2020 - 21**

**CVR: 41670819**

**01.07.2020 – 30.06.2021**

**EJENDOMSSELSKABET**

**TEGLGÅRDEN. LEMVIG APS**

**SOFIEDALVEJ 15, SINDING 6, 7400 HERNING**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 30. november 2021

---

Dirigent: Grethe Nørgaard



# INDHOLD

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| <b>PÅTEGNINGER</b>           | <b>4</b> |
| Ledelsespåtegning.....       | 4        |
| Revisors erklæring.....      | 5        |
| <b>LEDELSESBERETNING MV.</b> | <b>6</b> |
| Selskabsoplysninger.....     | 6        |
| Ledelsesberetning.....       | 7        |
| <b>ÅRSREGNSKAB</b>           | <b>8</b> |
| Resultatopgørelse.....       | 8        |
| Balance.....                 | 9        |
| Egenkapitalopgørelse.....    | 11       |
| Noter.....                   | 12       |

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sinding, den 30. november 2021

## DIREKTION

---

Grethe Nørgaard

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Birk, den 30. november 2021

Revenu Registreret Revisionsselskab

CVR nr. 31332699

---

Solvejg Poulsen

Registreret revisor

mne3376

# SELSKABSOPLYSNINGER

## SELSKABET

Ejendomsselskabet Teglgården Lemvig ApS  
Sofiedalvej 15, Sinding 6  
7400 Herning

CVR-nr.: 41670819  
Hjemsted: 7400 Herning

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

## DIREKTION

Grethe Nørgaard

## REVISOR

Revenu Registreret Revisionselskab  
Birk Centerpark 24  
7400 Herning  
Telefon 70212040

## PENGEINSTITUT

Vestjysk Bank A/S  
Torvet 4-5  
7620 Lemvig

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter består af administration af udlejningsejendomme, leasingmateriel og værdipapirer.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# RESULTATOPGØRELSE

|      |                                               | 2020/21        | 2019/20         |
|------|-----------------------------------------------|----------------|-----------------|
| NOTE |                                               | KR.            | KR.             |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                      | <b>432.915</b> | <b>612.888</b>  |
| 1    | Personaleomkostninger                         | -113.279       | -108.696        |
|      | Af- og nedskrivning anlægsaktiver             | -274.427       | -291.715        |
|      | Andre driftsomkostninger                      | -16.000        | -39.330         |
|      | <b>DRIFTSRESULTAT</b>                         | <b>29.209</b>  | <b>173.147</b>  |
|      | Indtægter tilknyttede virksomheder            | -10.688        | -49.034         |
| 2    | Finansielle indtægter                         | 360.612        | 126.207         |
| 3    | Finansielle omkostninger                      | -111.588       | -468.839        |
|      | <b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>                | <b>267.545</b> | <b>-218.519</b> |
|      | Skat af årets resultat                        | -97.474        | -35.538         |
|      | <b>ÅRETS RESULTAT</b>                         | <b>170.071</b> | <b>-254.057</b> |
|      | <b>Resultatdisponering</b>                    |                |                 |
|      | Foreslået udbytte                             | 70.000         | 0               |
|      | Opskrivningsreserve efter indre værdis metode | -10.688        | 0               |
|      | Overført resultat                             | 110.759        | -254.057        |
|      | <b>Disponering i alt</b>                      | <b>170.071</b> | <b>-254.057</b> |

# BALANCE

|                                      | 2020/21           | 2019/20           |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| NOTE                                 | KR.               | KR.               |
| <b>Aktiver</b>                       |                   |                   |
| Grunde og bygninger                  | 10.744.046        | 11.098.143        |
| Driftsmateriel og inventar           | 237.000           | 302.215           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>      | <b>10.981.046</b> | <b>11.400.358</b> |
| Kapitalandel i datterselskab         | 0                 | 399.391           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>     | <b>0</b>          | <b>399.391</b>    |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                 | <b>10.981.046</b> | <b>11.799.749</b> |
| Fremstillede varer og handelsvarer   | 0                 | 2.000             |
| <b>Varebeholdninger</b>              | <b>0</b>          | <b>2.000</b>      |
| Andre tilgodehavender                | -1                | 1                 |
| Andre tilgodehavender                | 15.318            | 35.056            |
| <b>Tilgodehavender</b>               | <b>15.317</b>     | <b>35.057</b>     |
| Andre værdipapirer og kapitalandele  | 1.372.109         | 1.019.387         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> | <b>1.372.109</b>  | <b>1.019.387</b>  |
| Likvide beholdninger                 | 32.094            | 24.988            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>             | <b>1.419.520</b>  | <b>1.081.432</b>  |
| <b>AKTIVER</b>                       | <b>12.400.566</b> | <b>12.881.181</b> |

# BALANCE

|      |                                           | 2020/21           | 2019/20           |
|------|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| NOTE |                                           | KR.               | KR.               |
|      | <b>Passiver</b>                           |                   |                   |
|      | Virksomhedskapital                        | 200.000           | 200.000           |
|      | Reserve efter indre værdis metode         | 0                 | 375.301           |
|      | Overført resultat                         | 8.319.550         | 7.844.178         |
|      | Foreslået udbytte                         | 70.000            | 0                 |
|      | <b>Egenkapital</b>                        | <b>8.589.550</b>  | <b>8.419.479</b>  |
|      | Hensættelser til udskudt skat             | 36.000            | 41.000            |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>             | <b>36.000</b>     | <b>41.000</b>     |
|      | Gæld til kreditinstitutter                | 2.490.500         | 2.624.706         |
|      | Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. | 4.583             | 0                 |
| 4    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>2.495.083</b>  | <b>2.624.706</b>  |
|      | Gæld til kreditinstitutter                | 193.210           | 706.593           |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 254               | 15.256            |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder         | 0                 | 387.954           |
|      | Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. | 1.086.470         | 679.193           |
|      | Periodeafgrænsningsposter                 | 0                 | 7.000             |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>1.279.934</b>  | <b>1.795.996</b>  |
|      | <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                  | <b>3.775.017</b>  | <b>4.420.702</b>  |
|      | <b>PASSIVER</b>                           | <b>12.400.566</b> | <b>12.881.181</b> |
| 5    | <b>Eventualforpligtelser mv.</b>          |                   |                   |
| 6    | <b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b> |                   |                   |
| 7    | <b>Anvendt regnskabspraksis</b>           |                   |                   |

# EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                 | Virksomhedskapital | Reserve indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt            |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Primo                           | 200.000            | 375.301                     | 7.844.178         | 0                 | 8.419.479        |
| Forslag til resultatdisponering |                    | -10.688                     | 110.759           | 70.000            | 170.071          |
| Udbetalt udbytte                |                    |                             | 0                 | 0                 | 0                |
| Overførsel v. likvidation       | 0                  | -364.613                    | 364.613           |                   | 0                |
| <b>Ultimo</b>                   | <b>200.000</b>     | <b>0</b>                    | <b>8.319.550</b>  | <b>70.000</b>     | <b>8.589.550</b> |

# NOTER

|  | 2020/21 | 2019/20 |
|--|---------|---------|
|  | KR.     | KR.     |

## 1 PERSONALEOMKOSTNINGER

|                              |                 |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lønninger                    | -4.583          | 0               |
| Pensioner                    | -108.696        | -108.696        |
| <b>Personaleomkostninger</b> | <b>-113.279</b> | <b>-108.696</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede    | 1               | 1               |

## 2 DAGSVÆRDIPOSTER OG ÆNDRINGER HERI

### Værdipapirer

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Ændring i dagsværdi værdipapirer | 352.720 |
|----------------------------------|---------|

## 3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

|                                        |                 |                 |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Renteudgifter tilknyttede virksomheder | -24.226         | -12.352         |
| Andre finansielle omkostninger         | -87.362         | -456.487        |
| <b>Finansielle omkostninger</b>        | <b>-111.588</b> | <b>-468.839</b> |

# NOTER

|          | 2020/21                                             | 2019/20 |
|----------|-----------------------------------------------------|---------|
|          | KR.                                                 | KR.     |
| <b>4</b> | <b>FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b> |         |

## Supplerende oplyses:

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Forfald efter 5 år | -1.947.083 | -2.065.706 |
|--------------------|------------|------------|

# NOTER

## 5 EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

### KAUTION

Der er ikke afgivet kaution.

## 6 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

### PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 11.000 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 500 tkr. til VestjyskBank, der giver pant i ejendommene beliggende Bjerregårdsvej 5A Vildbjerg, Røjervej 8, Sunds og Tvevadvej 2, Vildbjerg .

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev på 1.500 tkr. til VestJysk Bank, der giver pant i ejendommen Sofiedalvej 15, Vildbjerg.

Virksomheden har desuden givet pant i danske og udenlandske værdipapirer samt indlånskonto til sikkerhed for engagement.

# NOTER

## 7 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter, som udgør hovedaktiviteten i selskabet. Lejeindtægten indregnes når de forfalder, jf. lejekontrakterne. har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af materielle anlægsaktiver og forpagtningsindtægt på jord.

### OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året og forbrugsudgifter vedrørende lejere.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, maskiner mv.

### PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og pensioner.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

# NOTER

## BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

|                      | Brugstid | Restværdi |
|----------------------|----------|-----------|
| Bygninger            | 40 år    | 0-15 %    |
| Inventar og maskiner | 5-10 år  | 0-20 %    |

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

### VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

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

Råvarer og hjælpematerialer måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Hvis nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til den lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgsspris.

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi, svarende til balancekurs på balancedagen.

# NOTER

## LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

## EGENKAPITAL

### RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostprisen, der består af indregnede resultatandele, valutakursreguleringer og med fradrag af udbytte.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven indregnes ikke med et negativt beløb.

### SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

