

Teilhof Ejendomme ApS

**Revvej 5, 2
4220 Korsør**

CVR-nr. 20 50 09 48

**Årsrapport for 2019/20
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. november 2020

Lars teilhof
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	9
Balance pr. 30. september 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Teilhof Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 25. november 2020

Direktion

Lars Teilhof
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til i Teilhof Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Teilhof Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Korsør, den 25. november 2020

MBL Revision I/S

CVR-nr. 40 37 52 60

Laila Rasmussen
registeret revisor
MNE-nr. mne7602

Selskabsoplysninger

Selskabet

Teilhof Ejendomme ApS
Revvej 5, 2
4220 Korsør

Telefon: 40 11 66 46

CVR-nr.: 20 50 09 48

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Hjemsted: Slagelse

Direktion

Lars Teilhof, direktør

Revisor

MBL Revision I/S
Norvangen 3 D
4220 Korsør

Pengeinstitut

Jyske Bank
Nygade 1
4220 Korsør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, industri, investering og finansiering herunder anlægsinvestering i fast ejendom med henblik på udlejning og administration heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 95.650, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 594.107.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsen er opmærksom på, at 2. bølge af COVID-19 på nuværende tidspunkt er i udvikling i Danmark. Trods dette er det dog ledelsens forventning, at dette ikke vil påvirke virksomhedens finansielle stilling væsentligt set over hele 2020/21 samt at udviklingen ikke medfører usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teilhof Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, ejendomsdrift samt tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Ejendomme	25-50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret. De første 3 år af ny erhvervede ejendomme anvendes procentreglen til fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris som sædvanligvis svarer til nominelt værdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende konstantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.	<u>2018/2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		211.489	223.810
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-53.903</u>	<u>-54.000</u>
Resultat før finansielle poster		157.586	169.810
Finansielle indtægter	1	13.158	11.301
Finansielle omkostninger	2	<u>-32.790</u>	<u>-55.150</u>
Resultat før skat		137.954	125.961
Skat af årets resultat	3	<u>-42.304</u>	<u>-39.622</u>
Årets resultat		<u>95.650</u>	<u>86.339</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		55.300	54.000
Overført resultat		<u>40.350</u>	<u>32.339</u>
		<u>95.650</u>	<u>86.339</u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.184.835</u>	<u>3.166.154</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.184.835</u>	<u>3.166.154</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>58.000</u>	<u>58.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>58.000</u>	<u>58.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.242.835</u>	<u>3.224.154</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.359	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.363.041	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.450</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.369.850</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>23.807</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.393.657</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.636.492</u></u>	<u><u>3.224.154</u></u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		413.807	373.457
Foreslået udbytte for regnskabsåret		55.300	54.000
Egenkapital		<u>594.107</u>	<u>552.457</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.166.473	2.215.637
Selskabsskat		36.196	35.622
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.202.669</u>	<u>2.251.259</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	50.275	55.767
Kreditinstitutter		0	431
Forudbetalt husleje		32.200	26.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.614.097	205.113
Selskabsskat		651	0
Anden gæld		85.393	93.227
Periodeafgrænsningsposter		11.800	0
Deposita		45.300	39.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.839.716</u>	<u>420.438</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.042.385</u>	<u>2.671.697</u>
Passiver i alt		<u>4.636.492</u>	<u>3.224.154</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	373.457	54.000	552.457
Betalt ordinært udbytte	0	0	-54.000	-54.000
Årets resultat	0	40.350	55.300	95.650
Egenkapital 30. september 2020	125.000	413.807	55.300	594.107

Noter

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	13.041	0
Andre finansielle indtægter	117	1.540
Kursreguleringer	0	9.761
	<u>13.158</u>	<u>11.301</u>
	<u><u>13.158</u></u>	<u><u>11.301</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	32.790	55.150
	<u>32.790</u>	<u>55.150</u>
	<u><u>32.790</u></u>	<u><u>55.150</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	42.196	39.622
Regulering af skat vedrørende tidligere år	108	0
	<u>42.304</u>	<u>39.622</u>
	<u><u>42.304</u></u>	<u><u>39.622</u></u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2019	3.460.038
Tilgang i årets løb	<u>72.584</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>3.532.622</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	293.884
Årets afskrivninger	<u>53.903</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	<u>347.787</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u><u>3.184.835</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober 2019</u>	<u>Gæld 30. september 2020</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.271.404	2.216.748	50.275	2.003.250
Selskabsskat	<u>35.622</u>	<u>36.196</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.307.026</u></u>	<u><u>2.252.944</u></u>	<u><u>50.275</u></u>	<u><u>2.003.250</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.217 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2020 udgør 3.185 t.kr.