

## **Tegnestuen Mentzler ApS**

Trekronergade 15B, 1., 2500 Valby

**CVR-nr. 21 20 14 48**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2021 til 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. januar 2023

---

Nicolai Clemensen Mentzler  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

5

Balance 30. september

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Tegnestuen Mentzler 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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.

København, den 11. januar 2023

### Direktion

Nicolai Clemensen Mentzler

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Tegnestuen Mentzler ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Tegnestuen Mentzler ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 11. januar 2023

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christian Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33313

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Tegnestuen Mentzler ApS Trekronergade 15B, 1. 2500 Valby CVR-nr.: 21 20 14 48 Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 Stiftet: 1. oktober 1998 Hjemsted: København
Direktion	Nicolai Clemensen Mentzler
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at foretage ejendomsinvesteringer og udlejning af fast ejendom, og at foretage enhver aktivitet, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 7.136, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 8.312.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-13.089</b>	<b>-18.424</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	21.658	36.914
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.569</b>	<b>18.490</b>
Finansielle indtægter	3	1.324	0
Finansielle omkostninger	4	-22.678	-24.546
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.785</b>	<b>-6.056</b>
Skat af årets resultat	5	5.649	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.136</b>	<b>-6.056</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-7.136	-6.056
		<b>-7.136</b>	<b>-6.056</b>

## Balance 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	927.000	892.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>927.000</b>	<b>892.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>927.000</b>	<b>892.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.334	52.947
Andre tilgodehavender		2.432	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.649	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>73.415</b>	<b>52.947</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.575</b>	<b>44.593</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>78.990</b>	<b>97.540</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.005.990</b>	<b>989.540</b>



## Balance 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-48.312	-41.176
<b>Egenkapital</b>		<b>-8.312</b>	<b>-1.176</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.852	14.538
Gæld til tilknyttede virksomheder		999.450	975.121
Anden gæld		0	1.057
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.014.302</b>	<b>990.716</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.014.302</b>	<b>990.716</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.005.990</b>	<b>989.540</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	40.000	-41.176	-1.176
Årets resultat	0	-7.136	-7.136
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>40.000</b>	<b>-48.312</b>	<b>-8.312</b>

## Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	21.658	36.914
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>21.658</b>	<b>36.914</b>
	<b>21.658</b>	<b>36.914</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.324	0
	<b>1.324</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.329	22.925
Andre finansielle omkostninger	349	1.621
	<b>22.678</b>	<b>24.546</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	-5.649	0
	<b>-5.649</b>	<b>0</b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober	855.086
Tilgang i årets løb	<u>13.342</u>
Kostpris 30. september	<u>868.428</u>
Værdireguleringer 1. oktober	36.914
Årets værdireguleringer	<u>21.658</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>58.572</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u><u>927.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 35% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt en forrentningsprocent på 1,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	<u>-0,25</u>	<u>0,00</u>	<u>0,25</u>
Dagsværdi	<u>1.081.666</u>	<u>927.000</u>	<u>811.250</u>
Ændring i dagsværdi	<u>154.666</u>	<u>0</u>	<u>-115.750</u>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NCM af 1/8-2010 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforening har selskabet stillet pant i fast ejendom for i alt t.kr. 40 pr. 30. september 2022, med en bogført værdi på t.kr. 927.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tegnestuen Mentzler ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler m.v.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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**

### *Investeringsejendomme*

## Anvendt regnskabspraksis

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 aktiver 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.