

  
**Teilmann Ejendomme ApS**

Kongevejen 268, 2830 Virum

**CVR-nr. 21 23 26 96**

**Årsrapport for perioden**

**1. oktober 2022 til 30. september 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2024

---

Karin Teilmann  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Teilmann Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 21. marts 2024

### Direktion

Lisbeth Anna Teilmann Melchior

### Bestyrelse

Karin Teilmann  
formand

Lisbeth Anna Teilmann Melchior

Rasmus Brian Teilmann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Teilmann Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Teilmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. marts 2024

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Teilmann Ejendomme ApS Kongevejen 268 2830 Virum CVR-nr.: 21 23 26 96 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Stiftet: 1. oktober 1998 Hjemsted: Rudersdal
Bestyrelse	Karin Teilmann, formand Lisbeth Anna Teilmann Melchior Rasmus Brian Teilmann
Direktion	Lisbeth Anna Teilmann Melchior
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje kapitalandele i andre selskaber, eje og administrere fast ejendom, køb og salg af værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 687.674, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 10.505.545.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

### 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	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.287.056</b>	<b>1.161.276</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-450.000	300.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>837.056</b>	<b>1.461.276</b>
Finansielle omkostninger		44.567	-4.378
<b>Resultat før skat</b>		<b>881.623</b>	<b>1.456.898</b>
Skat af årets resultat	1	-193.949	-320.516
<b>Årets resultat</b>		<b>687.674</b>	<b>1.136.382</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-312.326	136.382
		<b>687.674</b>	<b>1.136.382</b>

## Balance 30. september

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	9.850.000	10.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.850.000</b>	<b>10.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.850.000</b>	<b>10.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		159.999	147.621
Periodeafgrænsningsposter		69.671	66.942
<b>Tilgodehavender</b>		<b>229.670</b>	<b>214.563</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.948.061</b>	<b>1.615.121</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.177.731</b>	<b>1.829.684</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.027.731</b>	<b>12.129.684</b>

## Balance 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		9.255.545	9.567.871
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>10.505.545</b>	<b>10.817.871</b>
Hensættelse til udskudt skat		422.624	444.869
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>422.624</b>	<b>444.869</b>
Selskabsskat		216.194	177.760
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>216.194</b>	<b>177.760</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.041	50.333
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.468.182	321.156
Selskabsskat		177.761	147.026
Anden gæld		180.384	170.669
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.883.368</b>	<b>689.184</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.099.562</b>	<b>866.944</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.027.731</b>	<b>12.129.684</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	250.000	8.052.618	1.000.000	9.302.618
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	1.515.253	0	1.515.253
Korrigeret egenkapital 1. oktober	250.000	9.567.871	1.000.000	10.817.871
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-312.326	1.000.000	687.674
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>250.000</b>	<b>9.255.545</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.505.545</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	216.194	177.760
Årets udskudte skat	-22.245	142.756
	<b>193.949</b>	<b>320.516</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
		DKK
Kostpris 1. oktober		13.504.591
Kostpris 30. september		13.504.591
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		-3.204.591
Årets opskrivninger		-450.000
Opskrivninger 30. september		-3.654.591
Af- og nedskrivninger 1. oktober		5.147.223
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		-5.147.223
Af- og nedskrivninger 30. september		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>9.850.000</b>
<b>3 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har tinglyst ejerpantebreve for i alt t.kr. 8.300.		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teilmann Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra indeværende regnskabsår besluttet at ændre regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris med fradrag af afskrivninger til dagsværdi. Ledelsen vurderer at ændringen vil medføre et mere retvisende billede.

Ændringen medfører, at årets resultat for 2022/23 reduceres med t.kr. 165 (2021/22 øges med t.kr. 420), aktiver pr. 30. september 2023 øges med t.kr. 1.731 (pr. 30. september 2022 med t.kr. 1.943) og egenkapitalen pr. 30. september 2023 øges med t.kr. 1.351 (pr. 30. september 2022 med t.kr. 1.515).

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen er indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### 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, finansielle omkostninger mv.

#### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af deninvesterede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl.købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående 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 gældsmetode 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.

#### Gældsforpligtelser

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