

## Læby og Teilhof ApS

Tårnborgvej 58B  
4220 Korsør

CVR-nr. 35 25 60 16

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. februar 2023

---

Thomas Læby Petersen  
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. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	15
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Læby og Teilhof 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 1. februar 2023

### Direktion

Thomas Læby Petersen  
direktør

Lars Teilhof  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Læby og Teilhof ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Læby og Teilhof ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor 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 revisionshandlinger, 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Sorø, den 1. februar 2023

Ellebæk Revision ApS  
CVR-nr. 43 32 50 00

Steen Ellebæk  
Registereret revisor  
MNE-nr. mne34400

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Læby og Teilhof ApS  
Tårnborgvej 58B  
4220 Korsør

CVR-nr.: 35 25 60 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Slagelse

### Direktion

Thomas Læby Petersen, direktør  
Lars Teilhof, direktør

### Revision

Ellebæk Revision ApS  
Energivej 3  
4180 Sorø

### Advokat

PRO Advokater  
Bredgade 6  
1260 København K

### Pengeinstitut

Jyske Bank, Erhverv Slagelse  
Gl. Torv 5  
4200 Slagelse

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive restaurationsvirksomhed, beværtning og dertil relateret virksomhed, opførelse og udlejning af fast ejendom samt handel.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret fortsat sine normale driftsaktiviteter med drift af bodega samt udlejning af ejendomme. Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 605.242, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.182.705.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og som forventet.

### **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. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>2.133.847</b>	<b>1.968.446</b>
Personaleomkostninger	2	-1.118.218	-999.132
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-79.158</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.015.629</b>	<b>890.156</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>0</u>	<u>4.674.993</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.015.629</b>	<b>5.565.149</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>-211.452</u>	<u>-173.198</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>804.177</b>	<b>5.391.951</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-198.935</u>	<u>-1.208.330</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>605.242</u></b>	<b><u>4.183.621</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>605.242</u>	<u>4.183.621</u>
		<b><u>605.242</u></b>	<b><u>4.183.621</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	20.000.000	20.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Indretning af lejede lokaler	6	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	3.945.711	2.320.167
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.945.711</b>	<b>22.320.167</b>
Deposita	8	102.000	102.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>102.000</b>	<b>102.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.047.711</b>	<b>22.422.167</b>
Færdigvarer og handelsvarer		79.864	86.987
<b>Varebeholdninger</b>		<b>79.864</b>	<b>86.987</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.530	0
Andre tilgodehavender		58.219	83.800
Periodeafgrænsningsposter		0	6.103
<b>Tilgodehavender</b>		<b>128.749</b>	<b>89.903</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>146.594</b>	<b>1.428.527</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>355.207</b>	<b>1.605.417</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>24.402.918</b>	<b>24.027.584</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>5.102.705</u>	<u>4.497.463</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.182.705</u></b>	<b><u>4.577.463</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.004.975</u>	<u>980.566</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.004.975</u></b>	<b><u>980.566</u></b>
Ansvarlig lånekapital associerede virksomheder		3.000.000	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		14.377.855	14.533.964
Deposita m.v.		<u>387.564</u>	<u>384.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>17.765.419</u></b>	<b><u>17.917.964</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	157.144	205.947
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.284	20.498
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.271	91.860
Gæld til associerede virksomheder		46.028	46.028
Selskabsskat		0	34.680
Anden gæld		<u>156.092</u>	<u>152.578</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>449.819</u></b>	<b><u>551.591</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.215.238</u></b>	<b><u>18.469.555</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>24.402.918</u></b>	<b><u>24.027.584</u></b>
Leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Særlige poster	1		
Oplysning om dagsværdi	7		

## Noter

### 1 Særlige poster

I årsrapporten for 2022 indgår der i resultatopgørelsen særlige poster under posten ”bruttofortjeneste” med TDKK 141 i andre driftsindtægter, som består af Covid-19 - kompensationstilskud fra staten. Der er ikke herudover særlige poster. I årsrapporten for 2021 indgår der i resultatopgørelsen særlige poster under posten ”bruttofortjeneste” med TDKK 792 i andre driftsindtægter, som består af Covid-19 - kompensationstilskud fra staten.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.010.152	896.753
Pensioner	48.000	48.000
Andre omkostninger til social sikring	48.416	44.824
Andre personaleomkostninger	11.650	9.555
	<u><b>1.118.218</b></u>	<u><b>999.132</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>4.674.993</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>4.674.993</b></u>
<b>I alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>4.674.993</b></u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	46.028	46.027
Andre finansielle omkostninger	165.424	127.171
	<u><b>211.452</b></u>	<u><b>173.198</b></u>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	174.526	164.274
Årets udskudte skat	24.409	1.044.056
	<b>198.935</b>	<b>1.208.330</b>

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej- endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Kostpris 1. januar 2022	15.325.007	174.881	426.290	2.320.167
Tilgang i årets løb	0	0	0	1.625.544
Kostpris 31. december 2022	15.325.007	174.881	426.290	3.945.711
Opskrivninger 1. januar 2022	4.674.993	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2022	4.674.993	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	174.881	426.290	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	174.881	426.290	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>20.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.945.711</b>
Låneomkostninger indregnet i kostprisen	188.730	0	0	0

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>7 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investerings ejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>4.674.993</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningsgrad m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og er beliggende i Korsør. Der har ikke været tomgang og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven. Der forventes et driftsresultat på TDKK 1.100, en udlejningsprocent på 100 % og afkastkravet er fastsat til 5,4%.

## Noter

### 8 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>102.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>102.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>102.000</u></u></b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>Ansvarlig lånekapital associerede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Langfristet del	3.000.000	3.000.000
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>3.000.000</u></u></b>	<b><u><u>3.000.000</u></u></b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	13.788.095	13.920.389
Mellem 1 og 5 år	<u>589.760</u>	<u>613.575</u>
Langfristet del	14.377.855	14.533.964
Inden for et år	<u>157.144</u>	<u>205.947</u>
	<b><u><u>14.534.999</u></u></b>	<b><u><u>14.739.911</u></u></b>
<b>Deposita m.v.</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>387.564</u>	<u>384.000</u>
Langfristet del	387.564	384.000
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>387.564</u></u></b>	<b><u><u>384.000</u></u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>10 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 12 mdr.	<u>237.984</u>	<u>215.748</u>

### 11 Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en sag, hvor der mod selskabet er varslet et krav på en anslået værdi af TDKK 150. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne sag ikke vil medføre ansvar for selskabet.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 14.535, er der udstedt realkreditpantebreve på TDKK 15.000, der giver pant i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 20.000.

### 13 Anvendt regnskabspraksis



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Læby og Teihof ApS for 2022 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.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i danske kr.

### 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 nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Omsætningen indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## 13 Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt ejendommenes omkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning og direkte omkostninger til ejendommenes drift, som er afholdt til opnåelse af årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver og driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

### 13 Anvendt regnskabspraksis

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

#### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc. Der forventes en tomgang på 0%.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes til 5,4%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af huslejedeposita, måles til kostpris.

## 13 Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### 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.

### Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende omstrukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og –tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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 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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Thomas Læby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Læby Petersen

Direktør

På vegne af Læby og Teilhof ApS

ID: d7682648-3f6a-4fa6-8773-0e540b5396ff

Tidspunkt for underskrift: 03-02-2023 kl.: 08:24:42

Underskrevet med MitID



## Thomas Læby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Læby Petersen

Dirigent

På vegne af Læby og Teilhof ApS

ID: d7682648-3f6a-4fa6-8773-0e540b5396ff

Tidspunkt for underskrift: 03-02-2023 kl.: 08:24:42

Underskrevet med MitID



## Lars Teilhof

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Ulrich Teilhof

Direktør

På vegne af Læby og Teilhof ApS

ID: a63f5ad8-1e5a-4b88-a1ee-4f4a6aca78a9

Tidspunkt for underskrift: 04-02-2023 kl.: 08:42:17

Underskrevet med MitID



## Steen Ellebæk

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Steen Ellebæk Nielsen

Revisor

På vegne af Ellebæk Revision ApS

ID: 78827253

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 04-02-2023 kl.: 12:04:34

Underskrevet med NemID

NEM ID