



**Teglværket ApS
Teglværksvej 45C
5220 Odense SØ**

CVR-nummer: 38617761

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/7 2024

Adam El-Bayoumi
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



Teglværket ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Teglværket ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 8. juli 2024

Direktion

Adam El-Bayoumi



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Teglværket ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Teglværket ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets 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 bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 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.

Odense M, den 8. juli 2024
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Teglværket ApS
Teglværksvej 45C
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 38 61 77 61
Stiftet: 21. april 2017
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Adam El-Bayoumi

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn
Odensevej 88
5260 Odense S

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret frasolgt en enkelt ejendom og renoveret lagerhal. Der har ikke været enkeltstående begivenheder, der kræver omtale øvrig omtale.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 tkr.
BRUTTORESULTAT	315.927	456
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-97.664	-97
Andre driftsomkostninger	-111.564	0
DRIFTSRESULTAT	106.699	359
Andre finansielle omkostninger	-92.947	-133
RESULTAT FØR SKAT	13.752	226
2 Skat af årets resultat	-3.521	-58
ÅRETS RESULTAT	10.231	168
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	10.231	168
DISPONERET I ALT	10.231	168



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022 tkr.
3 Grunde og bygninger	4.266.023	4.363
Materielle anlægsaktiver	4.266.023	4.363
ANLÆGSAKTIVER	4.266.023	4.363
Selskabsskat	26.000	0
Andre tilgodehavender	20.000	0
Periodeafgrænsningsposter	3.058	0
Tilgodehavender	49.058	0
Likvide beholdninger	11.789	457
OMSÆTNINGSAKTIVER	60.847	457
AKTIVER	4.326.870	4.820



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat.....	1.019.571	1.010
EGENKAPITAL.....	1.069.571	1.060
Hensættelse til udskudt skat	60.418	57
HENSATTE FORPLIGTELSER	60.418	57
Prioritetsgæld.....	2.666.415	2.828
Deposita	72.500	43
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.738.915	2.871
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	162.313	162
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.000	25
Selskabsskat.....	0	17
Anden gæld.....	30.513	15
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	240.140	613
Kortfristede gældsforpligtelser	457.966	832
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.196.881	3.703
PASSIVER	4.326.870	4.820
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	1.009.340	842
Årets resultat	10.231	168
Overført resultat ultimo	1.019.571	1.010
EGENKAPITAL	1.069.571	1.060



NOTER

	2023	2022 tkr.		
1 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat.....	0	48		
Regulering af udskudt skat.....	<u>3.521</u>	<u>10</u>		
Skat af årets resultat i alt.....	<u>3.521</u>	<u>58</u>		
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger		
Kostpris, primo.....		4.565.968		
Tilgang i årets løb.....		1.422.131		
Afgang i årets løb.....		<u>-1.477.914</u>		
Kostpris 31. december 2023		<u>4.510.185</u>		
Af-/nedskrivninger, primo.....		-202.498		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		56.000		
Årets af-/nedskrivninger.....		<u>-97.664</u>		
Af-/nedskrivninger 31. december 2023		<u>-244.162</u>		
Materielle anlægsaktiver i alt.....		<u>4.266.023</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	2.990.236	2.828.728	162.313	668.645
Deposita.....	<u>42.500</u>	<u>72.500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.032.736</u>	<u>2.901.228</u>	<u>162.313</u>	<u>668.645</u>



NOTER

	2023	2022
--	------	------

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på tkr. 2.667 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er tkr. 4.266



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Teglværket ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt udlejningsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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 at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	64 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Adam El-Bayoumi

Direktør

Serienummer: 66e9aebd-4853-4a59-801b-b6517cb2f051

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-07-08 19:26:09 UTC



Morten Damgaard Møller

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S CVR: 16645699

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5ef2daff-ab99-47bb-b865-f32ca73c0a0f

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-07-08 20:05:33 UTC



Adam El-Bayoumi

Dirigent

Serienummer: 66e9aebd-4853-4a59-801b-b6517cb2f051

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-07-11 23:34:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: FXQD5-PSFJS-WV5TO-QLI5Y-YEF5G-JIEZU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**