



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

CVR-nummer: 38617761

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2023

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12



Teglværket ApS

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 31. maj 2023

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 2022 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 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 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 31. maj 2023
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

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

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 2022

	2022	2021 tkr.
BRUTTORESULTAT	456.057	276
Personaleomkostninger.....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-96.779	-41
DRIFTSRESULTAT	359.278	235
Andre finansielle omkostninger.....	-133.729	-187
RESULTAT FØR SKAT	225.549	48
2 Skat af årets resultat.....	-57.913	-27
ÅRETS RESULTAT	167.636	21
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	167.636	21
DISPONERET I ALT	167.636	21



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021 tkr.
3 Grunde og bygninger	4.363.470	3.060
Materielle anlægsaktiver	4.363.470	3.060
ANLÆGSAKTIVER	4.363.470	3.060
Andre tilgodehavender	0	21
Tilgodehavender	0	21
Likvide beholdninger	454.828	1.898
OMSÆTNINGSAKTIVER	454.828	1.919
AKTIVER	4.818.298	4.979

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**
PASSIVER

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat.....	1.009.340	841
EGENKAPITAL.....	1.059.340	891
Hensættelse til udskudt skat	56.897	47
HENSATTE FORPLIGTELSER	56.897	47
Prioritetsgæld.....	2.828.728	3.051
Deposita	42.500	7
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.871.228	3.058
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	161.508	99
Kreditinstitutter.....	0	4
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.000	25
Selskabsskat.....	16.639	0
Anden gæld.....	14.749	108
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	612.937	747
Kortfristede gældsforpligtelser	830.833	983
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.702.061	4.041
PASSIVER	4.818.298	4.979



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	841.704	820
Årets resultat	167.636	21
Overført resultat ultimo	1.009.340	841
EGENKAPITAL	1.059.340	891



NOTER

	2022	2021 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.....	47.938	17		
Regulering af udskudt skat.....	9.975	10		
Skat af årets resultat i alt	<u>57.913</u>	<u>27</u>		
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger		
Kostpris, primo.....		3.165.968		
Tilgang i årets løb.....		1.400.000		
Kostpris 31. december 2022		<u>4.565.968</u>		
Af-/nedskrivninger, primo.....		-105.719		
Årets af-/nedskrivninger.....		-96.779		
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		<u>-202.498</u>		
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.363.470</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	3.149.928	2.990.236	161.508	664.620
Deposita.....	6.500	42.500	0	0
	<u>3.156.428</u>	<u>3.032.736</u>	<u>161.508</u>	<u>664.620</u>



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Teglværket ApS for 2022 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, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 ved leasing.

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. 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. 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 gælds metode 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 registeret, 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: 109.58.xxx.xxx

2023-05-31 12:28:17 UTC



Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-05-31 12:30:24 UTC



Adam El-Bayoumi

Dirigent

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

IP: 109.56.xxx.xxx

2023-06-01 20:19:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1H3PD-FJ34I-2EL3G-J7CPW-8P4ED-8QMYS

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>