



**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2021**

**Teglårdshusene ApS**

Torvet 1, 2. mf  
4100 Ringsted

CVR nr. 38750011

**Indsender:**

Bay's Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 7. juni 2022

**Dirigent**

Jacob Rasmus Christensen

# Indholdsfortegnelse

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	6

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Teglårdshusene ApS  
Torvet 1, 2. mf  
4100 Ringsted

CVR-nr.: 38750011  
Stiftelsesdato: 27. juni 2017  
Hjemsted: Ringsted Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Jacob Rasmus Christensen

## Revisor

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
7. juni 2022, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom, projektudvikling at drive entreprenørvirksomhed, udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet fik i 2021 et resultat før skat på kr. 24.923.099. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at de efterfølgende regnskabsår vil udvise overskud således at kapitalen bliver intakt ved egen indtjening.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for Teglgårdshusene ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 7. juni 2022

### **Direktion:**

Jacob Rasmus Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Teglgårdshusene ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Teglgårdshusene ApS for regnskabsåret 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Ringsted, den 7. juni 2022

## **Bays Revisionskontor**

CVR-nr. 20183497

Kim Bay  
Registreret revisor  
mne12805

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab	1.106.436	-364.983
1. Personaleomkostninger	0	0
Andre driftsomkostninger	24.742.334	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>25.848.770</b>	<b>-364.983</b>
Andre finansielle omkostninger	-925.671	-14.219
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>24.923.099</b>	<b>-379.202</b>
Skat af årets resultat	-39.754	81.224
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>24.883.345</b>	<b>-297.978</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	24.883.345	-297.978
<b>Disponeret i alt</b>	<b>24.883.345</b>	<b>-297.978</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	77.500.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>77.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>77.500.000</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Varer under fremstilling	0	23.623.768
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>23.623.768</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.420.873	3.550.000
Skatteaktiv	0	81.224
Andre tilgodehavender	9.201	7.703
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.430.074</b>	<b>3.638.927</b>
Likvide beholdninger	1.702.425	191.857
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.702.425</b>	<b>191.857</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.132.499</b>	<b>27.454.552</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>89.632.499</b>	<b>27.454.552</b>



## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	24.347.487	-535.858
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.397.487</b>	<b>-485.858</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	6.978.603	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.978.603</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	50.120.718	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>50.120.718</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	13.453	3.886.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.852.284	10.929.318
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.414.621
Gæld til kapitalinteresser	0	8.710.004
Anden gæld, herunder skyldige skatter og social sikring	2.269.954	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.135.691</b>	<b>27.940.410</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>58.256.409</b>	<b>27.940.410</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>89.632.499</b>	<b>27.454.552</b>

3. Eventualforpligtelser

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2021	50.000	-535.858	0	-485.858
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	24.883.345	0	24.883.345
<b>Egenkapital, 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>24.347.487</b>	<b>0</b>	<b>24.397.487</b>

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2020	50.000	-237.880	0	-187.880
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-297.978	0	-297.978
<b>Egenkapital, 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>-535.858</b>	<b>0</b>	<b>-485.858</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
--	---	---

**Grunde og bygninger**

### 2. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Tilgang	45.779.063
---------	------------

<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>45.779.063</u></b>
--------------------------------	--------------------------

#### Opskrivninger:

Årets opskrivninger	31.720.937
---------------------	------------

<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b><u>31.720.937</u></b>
------------------------------	--------------------------

<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b><u><u>77.500.000</u></u></b>
------------------------------	---------------------------------

### 3. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teglgårdshusene ApS 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.