

# Projektselskabet Teglvangen

## ApS

Østergade 42, 7480 Vildbjerg

CVR-nr. 39 41 01 33

# Årsrapport 2022

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

---

Thomas Luckmann

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Projektselskabet Teglvangen ApS

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Østergade 42, 7480 Vildbjerg

CVR-nr.: 39 41 01 33

Hjemstedskommune: Herning

5. regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Direktion

Thomas Luckmann

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Projektselskabet Teglvangen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retsvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31 december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Vildbjerg, den 30. juni 2023

### Direktion

Thomas Luckmann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Projektselskabet Teglvangen ApS

### Konklusion

Det er vores 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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Teglvangen ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis "regnskabet" .

### 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 30. juni 2023

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger:

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med 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 tilbageførsel 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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retslig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen:

### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Finansielle poster

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

### Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedørende skattemæssige underskud).

### Balancen:

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2022	2020/21
		12 måneder	18 måneder
<b>Bruttoresultat</b>		4.348.009	-530.355
Finansielle omkostninger	2	-10.893.343	-1.512.242
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.545.334</b>	<b>-2.042.597</b>
Skat af årets resultat	3	2.571	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.542.763</b>	<b>-2.042.597</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-6.542.763	-2.042.597
		<b>-6.542.763</b>	<b>-2.042.597</b>

## Balance

	<u>Note</u>	<u>2022</u> 12 måneder	<u>2020/21</u> 18 måneder
<b>Aktiver</b>			
Varebeholdning	4	86.649.668	51.460.478
		<u>86.649.668</u>	<u>51.460.478</u>
Andre tilgodehavender		197.270	4.504.688
Likvide beholdninger		27.994.583	5.629.361
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>28.191.853</u>	<u>10.134.049</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>114.841.521</u>	<u>61.594.527</u>

## Balance

	Note	2022	2020/21
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		16.208.562	22.751.325
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>16.258.562</b>	<b>22.801.325</b>
Hensættelse til udskudt skat		164.000	164.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>164.000</b>	<b>164.000</b>
Anden gæld	5	0	27.930.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	0	4.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>31.930.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	73.000.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	6	7.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.456.617	5.240.869
Anden gæld		7.962.342	1.458.333
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>98.418.959</b>	<b>6.699.202</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>98.418.959</b>	<b>38.629.202</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>114.841.521</b>	<b>61.594.527</b>
Eventualforpligtelser	7		
Væsentlige aktiviteter	1		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
	12 måneder	18 måneder
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Saldo ultimo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	22.751.325	19.017.018
Årets resultat	-6.542.763	-2.042.597
Tilskud fra koncern	0	5.776.904
Saldo ultimo	<u>16.208.562</u>	<u>22.751.325</u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>1 Væsentligt aktiviteter</b>		
Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling og salg af ejendomsprojektet Teglvangen, samt virksomhed i relation hertil.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.000.000	0
Andre finansielle omkostninger	7.893.343	1.512.242
	<u>10.893.343</u>	<u>1.512.242</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.571	0
	<u>2.571</u>	<u>0</u>
<b>4 Varebeholdning</b>		
Aktiver bestemt for salg	86.649.668	51.460.478
	<u>86.649.668</u>	<u>51.460.478</u>
<b>5 Anden gæld</b>		
Inden for 1 år	73.000.000	0
Mellem 1 og 5 år	0	27.930.000
Afdrag som forfalder inden for 1 år	-73.000.000	0
	<u>0</u>	<u>27.930.000</u>
<b>6 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Inden for 1 år	4.000.000	0
Mellem 1 og 5 år	0	4.000.000
Afdrag som forfalder inden for 1 år	-4.000.000	0
	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktier er stillet til sikkerhed:

Virksomhedspant på i alt TDKK 1.000, der giver pant i varebeholdninger samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:

<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
86.649.668	51.460.478

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Luckmann Holding 2015 ApS, som er administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsloven regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.



# 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.”

## Thomas Luckmann

Direktør

Serienummer: 1342d8e0-a933-4f7e-9c83-79a85a2ecd5a

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-06-30 08:41:07 UTC



## Poul Spencer Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

Serienummer: 3806bf59-803d-430f-b552-10b644410df0

IP: 208.127.xxx.xxx

2023-06-30 08:52:51 UTC



## Thomas Luckmann

Dirigent

Serienummer: 1342d8e0-a933-4f7e-9c83-79a85a2ecd5a

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-06-30 08:57:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: 23AP4-8Y4YQ-D4ZL5-5JAY3-8TWAO-8A45N

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 tidsstempet 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](mailto: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>