

## **Tekstilpunktus 1 P/S**

**Parkvej 3, 3400 Hillerød**

**CVR-nr. 40 21 22 99**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22. april 2021

---

David Braae Holm  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Tekstilpunkthus 1 P/S.

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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 22. april 2021

### Direktion

Henrik Bonde Jacobsen

### Bestyrelse

David Braae Holm  
Formand

Henrik Bonde Jacobsen

Martin Bonde Jacobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Tekstilpunkthus 1 P/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Tekstilpunkthus 1 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 22. april 2021

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Helle Brandt Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34481

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Tekstilpunkthus 1 P/S Parkvej 3 3400 Hillerød CVR-nr.: 40 21 22 99 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 15. januar 2019 Hjemsted: Hillerød
Bestyrelse	David Braae Holm, formand Henrik Bonde Jacobsen Martin Bonde Jacobsen
Direktion	Henrik Bonde Jacobsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og udleje ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 222.685, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 56.618.891.

Selskabet forventer en positiv indtjening i det nye regnskabsår fra de udlejede lejligheder, idet ca. 80 % af boligerne pr. 31 marts 2021 er udlejet. Endelig realkreditfinansiering er indgået i det nye regnskabår, hvorefter selskabet kapitalstruktur vil blive optimeret.

### 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

Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.770</b>	<b>-3.765</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	212.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>222.770</b>	<b>-3.765</b>
Finansielle omkostninger	-85	-29
<b>Resultat før skat</b>	<b>222.685</b>	<b>-3.794</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>222.685</b>	<b>-3.794</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	222.685	-3.794
	<b>222.685</b>	<b>-3.794</b>

## Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	58.500.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>58.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>58.500.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.405.450	395.000
Andre tilgodehavender		64.145	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.469.595</b>	<b>395.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>256.112</b>	<b>4.206</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.725.707</b>	<b>399.206</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>60.225.707</b>	<b>399.206</b>



## Balance 31. december

Note	2020	2019
	kr.	kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital	10.000.000	400.000
Overført resultat	46.618.891	-3.794
<b>Egenkapital</b>	<b>56.618.891</b>	<b>396.206</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.415	0
Anden gæld	3.342.551	3.000
Deposita	224.850	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.606.816</b>	<b>3.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.606.816</b>	<b>3.000</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>60.225.707</b>	<b>399.206</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	400.000	0	-3.794	396.206
Kontant kapitalforhøjelse	9.600.000	46.400.000	0	56.000.000
Årets resultat	0	0	222.685	222.685
Overført fra overkurs ved emission	0	-46.400.000	46.400.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000.000</b>	<b>0</b>	<b>46.618.891</b>	<b>56.618.891</b>

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	58.288.000
Kostpris 31. december	58.288.000
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	212.000
Værdireguleringer 31. december	212.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>58.500.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 4,85%.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tekstilpunkthus 1 P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Huslejeindtægten indregnes eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Der indgår som følge af selskabsformen ikke aktuel eller udskudt skat i årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Gældsforpligtelser

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