

Tæbyvej 3-13 ApS
Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 40 44 52 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2023.

Kasper Ejvind Harild Stenfeldt
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Tæbyvej 3-13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 23. april 2023

Direktion

Jens Christian Stenfeldt Milbrat Johan Harald Stenfeldt Hansen Anders Otto Stenfeldt Hansen

Kasper Ejvind Harild Stenfeldt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tæbyvej 3-13 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tæbyvej 3-13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. april 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Chris Winther Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor
mne34473

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tæbyvej 3-13 ApS
Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

CVR-nr.: 40 44 52 26

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jens Christian Stenfeldt Milbrat
Johan Harald Stenfeldt Hansen
Anders Otto Stenfeldt Hansen
Kasper Ejvind Harild Stenfeldt

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning og administration af ejendommen, beliggende Tæbyvej 3-13, 2610 Rødovre.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.730.414 kr. mod 3.752.700 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.294.048 kr. mod 3.907.466 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tæbyvej 3-13 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	3.730.414	3.752.700
Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	1.600.000
1 Personaleomkostninger	-64.000	-64.000
Driftsresultat	4.566.414	5.288.700
Andre finansielle indtægter	17.855	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-320.721	-284.856
Resultat før skat	4.263.548	5.003.844
2 Skat af årets resultat	-969.500	-1.096.378
Årets resultat	3.294.048	3.907.466
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	294.048	3.907.466
Disponeret i alt	3.294.048	3.907.466

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>63.800.000</u>	<u>62.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.800.000</u>	<u>62.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>63.800.000</u>	<u>62.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>515.974</u>	<u>517.488</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>515.974</u>	<u>517.488</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.490.865</u>	<u>1.658.401</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.006.839</u>	<u>2.175.889</u>
	Aktiver i alt	<u>65.806.839</u>	<u>65.075.889</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	31.240.126	30.946.077
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>33.290.126</u>	<u>30.996.077</u>
Hensatte forpligtelser			
5	Hensættelser til udskudt skat	<u>8.610.000</u>	<u>8.240.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.610.000</u>	<u>8.240.000</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	21.447.244	21.459.019
	Deposita	<u>1.426.238</u>	<u>1.416.363</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.873.482</u>	<u>22.875.382</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	30.027	29.532
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	352.342	412.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.739	61.500
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	253.898	1.834.670
	Selskabsskat	73.914	53.640
	Anden gæld	<u>243.311</u>	<u>572.488</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.033.231</u>	<u>2.964.430</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.906.713</u>	<u>25.839.812</u>
	Passiver i alt	<u>65.806.839</u>	<u>65.075.889</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	27.038.612	2.000.000	29.088.612
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>3.907.465</u>	<u>0</u>	<u>3.907.465</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	30.946.077	0	30.996.077
Årets overførte overskud eller underskud	0	294.049	2.000.000	2.294.049
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000	0	1.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>31.240.126</u>	<u>2.000.000</u>	<u>33.290.126</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	64.000	64.000
	<u>64.000</u>	<u>64.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	573.914	585.640
Årets regulering af udskudt skat	370.000	510.000
Regulering af tidligere års skat	25.586	738
	<u>969.500</u>	<u>1.096.378</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	320.721	284.856
	<u>320.721</u>	<u>284.856</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	26.343.215	26.343.215
Kostpris 31. december 2022	<u>26.343.215</u>	<u>26.343.215</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	36.556.785	34.956.785
Årets regulering til dagsværdi	900.000	1.600.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>37.456.785</u>	<u>36.556.785</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>63.800.000</u>	<u>62.900.000</u>

Ejendommen, der er beliggende i Rødovre og anvendes til industri og logistik udlejning, er klassificeret med gennemsnitlig beliggenhed og stand for ejendommen.

Genudlejningsmulighederne er fornuftige og vurderes at afspejle de generelle markedsforhold.

Ejendommens lejere udgør blandt andet Hobbs Konstruktions ApS, CT Wellness, SuperEvent ApS, Rødovre Kommune Teknisk forvaltning, AK-Enterprise, Rødovre Fitness Club ApS mv.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,25
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 8.800 t.kr..

5. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	8.240.000	7.730.000
Udskudt skat af årets resultat	370.000	510.000
	<u>8.610.000</u>	<u>8.240.000</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	21.477.271	21.488.551
Heraf forfalder inden for 1 år	-30.027	-29.532
	<u>21.447.244</u>	<u>21.459.019</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>16.076.498</u>	<u>17.711.463</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.447 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 63.800 t.kr.

8. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.