



Teglbuén 10 ApS

Amagertorv 11, 3.
1160 København K
CVR-nr. 42826766

Årsrapport 01.11.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.11.2022

Niels Ulrik Ottesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.06.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Teglbuén 10 ApS
Amagertorv 11, 3.
1160 København K

CVR-nr.: 42826766
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.11.2021 - 30.06.2022

Direktion

Niels Ulrik Ottesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegníng

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2021 - 30.06.2022 for Teglbuén 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2021 - 30.06.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.11.2021 - 30.06.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.11.2022

Direktion

Niels Ulrik Ottesen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Teglbuens 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Teglbuens 10 ApS for regnskabsåret 01.11.2021 - 30.06.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 30.11.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33712

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at eje og udleje ejendomme på Teglbuen 10, 2990 Nivå.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Selskabet har i året realiseret et underskud på 1.218 t.kr. Årets resultat anses som utilfredsstillende. Årets resultat er påvirket negativt af en regnskabsmæssig nedskrivning på et tilgodehavende relateret til nedenstående nævnte sag.

Ledelsen forventer et positiv resultat for regnskabsåret 2022/23.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet er involveret i en retssag vedrørende ejerskabet til Selskabets faste ejendom. Sælger af ejendommen kræver ejendommen tilbageskødet på grund af sælgers manglende modtagelse af købesummen. Selskabet kræver sig frifundet, da købesummen er betalt til den berigtigende advokat. Selskabet forventer at vinde retssagen. Skulle selskabet tabe retssagen, vil konsekvenserne være omfattende og potentielt umuliggøre selskabets videre drift. Det er ikke muligt for nuværende at kvantificere dette eventuelle tab og mulighederne for erstatning af tabet, som selskabet vurderer at være uden skyld i.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(705.740)
Andre finansielle omkostninger	2	(850.276)
Resultat før skat		(1.556.016)
Skat af årets resultat	3	338.408
Årets resultat		(1.217.608)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(1.217.608)
Resultatdisponering		(1.217.608)

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		25.403.250
Materielle aktiver	4	25.403.250
Udskudt skat		338.408
Finansielle aktiver		338.408
Anlægsaktiver		25.741.658
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		625.000
Andre tilgodehavender		33.819
Tilgodehavender		658.819
Omsætningsaktiver		658.819
Aktiver		26.400.477

Passiver

	Note	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(1.217.608)
Egenkapital		(1.177.608)
Deposita		1.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.482.476
Langfristede gældsforpligtelser	5	26.482.476
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000
Anden gæld	6	805.609
Kortfristede gældsforpligtelser		1.095.609
Gældsforpligtelser		27.578.085
Passiver		26.400.477
Usikkerhed ved indregning og måling	1	
Personaleforhold	7	
Eventualforpligtelser	8	

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(1.217.608)	(1.217.608)
Egenkapital ultimo	40.000	(1.217.608)	(1.177.608)

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet er involveret i en retssag vedrørende ejerskabet til Selskabets faste ejendom. Sælger af ejendommen kræver ejendommen tilbageskødet på grund af sælgers manglende modtagelse af købesummen. Selskabet kræver sig frifundet, da købesummen er betalt til den berigtigende advokat. Selskabet forventer at vinde retssagen. Skulle selskabet tabe retssagen, vil konsekvenserne være omfattende og potentielt umuliggøre selskabets videre drift. Det er ikke muligt for nuværende at kvantificere dette eventuelle tab og mulighederne for erstatning af tabet, som selskabet vurderer at være uden skyld i.

2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	832.476
Renteomkostninger i øvrigt	17.800
	850.276

3 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	(338.408)
	(338.408)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	25.403.250
Kostpris ultimo	25.403.250
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.403.250

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Deposita	0	1.000.000	1.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.000.000	1.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	250.000	24.482.476	31.745.784
	250.000	26.482.476	33.745.784

6 Anden gæld (kortfristet)

	2021/22
	kr.
Moms og afgifter	787.809
Anden gæld i øvrigt	17.800
	805.609

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Amaz ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.