



Teglbuén 10 ApS

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

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.11.2023

Niels Ulrik Ottesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.06.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Teglbuén 10 ApS
Amagertorv 11, 3.
1160 København K

CVR-nr.: 42826766
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Direktion

Niels Ulrik Ottesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.11.2023

Direktion

Niels Ulrik Ottesen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Teglbuen 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Teglbuen 10 ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 28.11.2023

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

Selskabet har i året realiseret et overskud på 1.966 t.kr mod et underskud på 1.217 t.kr i 2021/2022. Resultatet er positivt påvirket af dagsreguleringen af ejendommen på 2.597 t.kr.

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. Sagen er i byretten afgjort til fordel for sælger af ejendommen, men selskabet har anket sagen til landsretten. Ankesagen i landsretten forventes afgjort ultimo 2024. Skulle selskabet tabe ankesagen, 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.

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene, hvilket også er omtalt nærmere i note 1 i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.851.124	(705.740)
Andre finansielle omkostninger	2	(1.925.382)	(850.276)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(74.258)	(1.556.016)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.596.750	0
Resultat før skat		2.522.492	(1.556.016)
Skat af årets resultat	3	(556.633)	338.408
Årets resultat		1.965.859	(1.217.608)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.965.859	(1.217.608)
Resultatdisponering		1.965.859	(1.217.608)

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		28.000.000	25.403.250
Materielle aktiver	4	28.000.000	25.403.250
Udskudt skat		0	338.408
Finansielle aktiver		0	338.408
Anlægsaktiver		28.000.000	25.741.658
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	625.000
Andre tilgodehavender		7.585	33.819
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.551	0
Periodeafgrænsningsposter		12.558	0
Tilgodehavender		30.694	658.819
Likvide beholdninger		370.355	0
Omsætningsaktiver		401.049	658.819
Aktiver		28.401.049	26.400.477

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		748.251	(1.217.608)
Egenkapital		788.251	(1.177.608)
Udskudt skat		228.776	0
Hensatte forpligtelser		228.776	0
Deposita		1.113.093	1.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.113.093	1.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.750.111	24.482.476
Langfristede gældsforpligtelser	5	26.976.297	26.482.476
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	250.000	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	40.000
Anden gæld	6	135.225	805.609
Kortfristede gældsforpligtelser		407.725	1.095.609
Gældsforpligtelser		27.384.022	27.578.085
Passiver		28.401.049	26.400.477
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(1.217.608)	(1.177.608)
Årets resultat	0	1.965.859	1.965.859
Egenkapital ultimo	40.000	748.251	788.251

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. Sagen er i byretten afgjort til fordel for sælger af ejendommen, men selskabet har anket sagen til landsretten. Ankesagen i landsretten forventes afgjort ultimo 2024. Skulle selskabet tabe ankesagen, 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.

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som indregnes i årsrapporten til dagværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakt og erfaring med ejendommens omkostninger.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Det fastsatte afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,75 % pr. 30.06.2023. Den anvendte afkastsats er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1 mio.kr. for selskabets ejendom.

Der er anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.917.635	832.476
Renteomkostninger i øvrigt	7.747	17.800
	1.925.382	850.276

3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	567.184	(338.408)
Refusion i sambeskatning	(10.551)	0
	556.633	(338.408)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	25.403.250
Kostpris ultimo	25.403.250
Årets dagsværdireguleringer	2.596.750
Dagsværdireguleringer ultimo	2.596.750
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.000.000
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	25.403.250

Selskabets investeringsejendom består af 1 kontorbygning på i alt 4.307 m² beliggende i Nivå. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 7,75% pr. 30.06.2023. Ejendommen i Nivå er værdiansat til 6.501 kr./m².

Det fastsatte afkastkrav for selskabet ejendom udgør 7,75 % pr. 30.06.2023. Den anvendte afkastsats er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1 mio.kr. for selskabets ejendom.

Der er anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Deposita	0	0	1.113.093	1.113.093
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.113.093	1.113.093
Gæld til tilknyttede virksomheder	250.000	250.000	24.750.111	42.053.017
	250.000	250.000	26.976.297	44.279.203

6 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Moms og afgifter	135.221	787.809
Anden gæld i øvrigt	4	17.800
	135.225	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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

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

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.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.