



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Teglværksbakken, Ålsgårde P/S

c/o DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 42 88 56 81

## Årsrapport

7. december 2021 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2023.

---

Niels Gram-Hanssen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 7. december 2021 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 7. december 2021 - 31. december 2022 for Teglværksbakken, Ålsgårde P/S.

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 7. december 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29. marts 2023

### **Direktion**

Niels Gram-Hanssen

### **Bestyrelse**

Niels Gram-Hanssen

Tobias Vieth

Pedram Sarkhani-Moghaddam



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Teglværksbakken, Ålgårde P/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Teglværksbakken, Ålgårde P/S for regnskabsåret 7. december 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 7. december 2021 - 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 revisoreres 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 virksomheden, 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 virksomheden 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 29. marts 2023

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Iver Haugsted**

statsautoriseret revisor  
mne10678



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Teglværksbakken, Ålgårde P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg  CVR-nr.: 42 88 56 81 Stiftet: 7. december 2021 Regnskabsår: 7. december - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Niels Gram-Hanssen Tobias Vieth Pedram Sarkhani-Moghaddam
<b>Direktion</b>	Niels Gram-Hanssen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Teglværksbakken, Ålgårde ApS
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank



## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet består i at eje og udleje investeringsejendommen Teglværksbakken.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 3.094.855 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.736.780 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende år erhvervet investeringsejendommen Teglværksbakken.

Selskabets ejere har afgivet indeståelseserklæring i forhold til deres indskud i selskabet pr. 31. december 2022 t.kr. 19.543.





## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	7/12 2021 - 31/12 2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.094.855</b>
Andre driftsomkostninger	-463.741
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.631.114</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-894.334
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.736.780</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.736.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	1.736.780
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.736.780</b>



## Balance

---

<u>Note</u>	31/12 2022 kr.
<b>Aktiver</b>	
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Investeringsejendomme	68.912.750
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.912.750</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>68.912.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.414
Andre tilgodehavender	<u>205.503</u>
Tilgodehavender i alt	<u>210.917</u>
Likvide beholdninger	<u>456.257</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>667.174</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>69.579.924</u></b>



## Balance

---

### Passiver

<u>Note</u>	31/12 2022 kr.
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	400.000
Overført resultat	<u>1.736.780</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.136.780</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	44.979.660
Deposita	964.888
Modtagne forudbetalinger fra kunder	345.038
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>19.503.460</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>65.793.046</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.409.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.768
Gæld til tilknyttede virksomheder	40.960
Anden gæld	<u>145.829</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.650.098</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>67.443.144</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>69.579.924</u></b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 7. december 2021	400.000	0	400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.736.780	1.736.780
	<b>400.000</b>	<b>1.736.780</b>	<b>2.136.780</b>



## Noter

---

	7/12 2021 - 31/12 2022 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.630
Andre finansielle omkostninger	892.704
	<u>894.334</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	68.912.750
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>68.912.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>68.912.750</u>

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.

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	4
------------------------------------	---

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.540 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 68.913 t.kr. Herudover er der givet pant i ejendommen til sikkerhed for E/F Teglværksbakken.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Teglværksbakken, Ålsgårde P/S 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af mer vær디아fgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

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 administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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”.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

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



## Niels Gram-Hanssen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Gram-Hanssen

Direktør

ID: c8a36888-057b-4f7b-a7da-be2188a5491d

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 09:32:52

Underskrevet med MitID



## Niels Gram-Hanssen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Gram-Hanssen

Bestyrelsesmedlem

ID: c8a36888-057b-4f7b-a7da-be2188a5491d

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 10:23:30

Underskrevet med MitID



## Tobias Vieth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Axel Tobias Vieth

Bestyrelsesmedlem

ID: cb3499e5-0baa-41af-8e7e-260dbf011a60

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 22:49:07

Underskrevet med MitID



## Pedram Sarkhani-Moghaddam

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pedram Sarkhani-Moghaddam

Bestyrelsesmedlem

ID: 4da9f141-5430-4114-bbbf-71ceb1d0073d

Tidspunkt for underskrift: 20-04-2023 kl.: 12:11:35

Underskrevet med MitID



## Iver Haugsted

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Iver Haugsted

Revisor

ID: 1127991245060

Tidspunkt for underskrift: 20-04-2023 kl.: 12:35:38

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Gram-Hanssen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Gram-Hanssen

Dirigent

ID: c8a36888-057b-4f7b-a7da-be2188a5491d

Tidspunkt for underskrift: 22-04-2023 kl.: 06:33:41

Underskrevet med MitID

