

# Tegtmeier Invest ApS

Islandsvej 23B, 7700 Thisted  
CVR-nr. 41 65 61 82

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.04.25

Poul Pedersen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning   | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Resultatopgørelse   | 6       |
| Balance   | 7 - 8   |
| Egenkapitalopgørelse  | 9       |
| Noter   | 10 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

Tegtmeier Invest ApS  
Islandsvej 23B  
7700 Thisted  
Hjemsted: Thisted  
CVR-nr.: 41 65 61 82  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Christian Tegtmeier Pedersen

---

**Bestyrelse**

---

Formand Poul Pedersen  
Anders Tegtmeier Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Tegtmeier Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 15. april 2025

### **Direktionen**

Christian Tegtmeier Pedersen

### **Bestyrelsen**

Poul Pedersen  
Formand

Anders Tegtmeier Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Tegtmeier Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tegtmeier Invest ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 15. april 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Bjørndal

Reg. revisor  
MNE-nr. mne35856

| Note  | 2024<br>DKK    | 2023<br>DKK    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>143.766</b> | <b>102.525</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -14.558        | -10.339        |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>129.208</b> | <b>92.186</b>  |
| Finansielle omkostninger                          | -153.266       | -103.032       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-24.058</b> | <b>-10.846</b> |
| Skat af årets resultat                            | 5.293          | 2.320          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-18.765</b> | <b>-8.526</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                |                |
| Overført resultat                                 | -18.765        | -8.526         |
| <b>I alt</b>                                      | <b>-18.765</b> | <b>-8.526</b>  |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.24         | 31.12.23         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              | DKK              |
| Note           |                                       |                  |                  |
|                | Grunde og bygninger                   | 4.271.846        | 4.286.404        |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>4.271.846</b> | <b>4.286.404</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>4.271.846</b> | <b>4.286.404</b> |
|                | Udskudt skatteaktiv                   | 5.506            | 213              |
|                | Andre tilgodehavender                 | 100.000          | 0                |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>105.506</b>   | <b>213</b>       |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>69.206</b>    | <b>21.703</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>174.712</b>   | <b>21.916</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>4.446.558</b> | <b>4.308.320</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.24         | 31.12.23         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                              | 40.000           | 40.000           |
|                 | Overført resultat                            | -22.633          | -3.868           |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>17.367</b>    | <b>36.132</b>    |
| 2               | Gæld til realkreditinstitutter               | 1.131.589        | 1.131.589        |
| 2               | Anden gæld                                   | 821.945          | 805.683          |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>1.953.534</b> | <b>1.937.272</b> |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter            | 1.698.003        | 1.565.031        |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 12.000           | 12.000           |
|                 | Deposita                                     | 65.000           | 48.150           |
|                 | Anden gæld                                   | 700.654          | 709.735          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>2.475.657</b> | <b>2.334.916</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>4.429.191</b> | <b>4.272.188</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>4.446.558</b> | <b>4.308.320</b> |

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.24                           | 40.000          | -3.868            | 36.132            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -18.765           | -18.765           |
| Saldo pr. 31.12.24                           | 40.000          | -22.633           | 17.367            |

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i handel og udlejning af fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.24 | Gæld i alt<br>31.12.23 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.131.589              | 1.131.589              | 1.131.589              |
| Anden gæld                     | 821.945                | 821.945                | 805.683                |
| I alt                          | 1.953.534              | 1.953.534              | 1.937.272              |

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.167 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.211.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 400 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.059.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 10 deponeret til sikkerhed for ejerforeningen Slatholmsgade 7.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 5-50            | 0-87                       |

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.