



Dansk Revision Søborg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Generatorvej 8D  
DK-2860 Søborg  
soeborg@danskrevision.dk  
www.danskrevision.dk  
Telefon: +45 39 96 00 39  
CVR: DK 14 64 99 05  
Bank: 5292 0000130177

**Teglbuens 10 ApS**  
Amagertorv 11, 3.  
1160 København K

**CVR-nummer 42826766**

**Årsrapport**  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. december 2025

---

Niels Ulrik Ottesen  
Dirigent



Teglbuén 10 ApS

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Teglbuens 10 ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Teglbuens 10 ApS  
Amagertorv 11, 3.  
1160 København K

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 42826766  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Direktion

Niels Ulrik Ottesen

### Revisor

Dansk Revision Søborg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Generatorvej 8D  
2860 Søborg

Teglbuens 10 ApS

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Teglbuens 10 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 22. december 2025

**Direktionen:**

Niels Ulrik Ottesen

Teglbuen 10 ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Teglbuen 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Teglbuen 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets 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 revisoreres 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 selskabets 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, selskabets 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.

Søborg, 22. december 2025

### Dansk Revision Søborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Ali Saadi Ali Al-Badri  
Statsautoriseret revisor  
mne51488

Teglbuens 10 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendomme på Teglbuens 10, 2990 Nivå frem til tilbageleveringen i som anført nedenfor.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Retssagen vedrørende ejerskabet til Selskabets faste ejendom er afsluttet med det resultat, at Selskabet måtte tilbagegive ejendommen til Sælger af ejendommen.

Tilbagelevering blev tinglyst den 8. april 2025. Det idømte refusionskrav samt skyldige sagsomkostninger er medtaget som en passivpost i balancen. Selskabet fastholder sine krav mod forsikringsselskabet og konkursboet for den advokat, som udviste svig under berigtigelsen af handlen. Selskabet søger også på anden vis erstatning for tabene, men en endelig vurdering og kvantificering af erstatningskravene kan først ske, når sagerne med forsikringsselskab, konkursbo og Advokatsamfundets Erstatningsfond er endeligt afsluttede.

Ledelsen har konstateret, at egenkapitalen er tabt pr. 30. juni 2025 og derfor omfattes af selskabslovens regler om kapitaltab.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Teglbuens 10 ApS

Note	Resultatopgørelse	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.494.004</b>	<b>-2.545</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.494.004</b>	<b>-2.545</b>
	Finansielle indtægter	13.212	8
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-25.403
1	Finansielle omkostninger	-1.756.347	-1.448
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>750.868</b>	<b>-29.388</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.597
	<b>Resultat før skat</b>	<b>750.868</b>	<b>-31.985</b>
2	Skat af årets resultat	174.946	389
	<b>Årets resultat</b>	<b>925.814</b>	<b>-31.596</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	925.814	-31.596
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>925.814</b>	<b>-31.596</b>

Teglbuén 10 ApS

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	161
	Andre tilgodehavender	200.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	50.000	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>250.000</b>	<b>161</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.210.082</b>	<b>128</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.460.082</b>	<b>289</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.460.082</b>	<b>289</b>

Teglbuens 10 ApS

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. juni</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	-29.921.652	-30.847
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-29.881.652</b>	<b>-30.807</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	24.250.411	22.789
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>24.250.411</b>	<b>22.789</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	170.500	22
	Gæld til tilknyttede virksomheder	709.805	1.045
	Anden gæld	7.211.018	7.239
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.091.323</b>	<b>8.307</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.341.734</b>	<b>31.096</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.460.082</b>	<b>289</b>
4	Usikkerhed ved fortsat drift		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Teglbuens 10 ApS

### Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	40	-30.847	-30.807
Årets resultat	0	926	926
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>-29.922</b>	<b>-29.882</b>

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	1.756.347	1.445
Andre finansielle omkostninger	1	3
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.756.347</b>	<b>1.448</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-174.946	-161
Regulering af udskudt skat	0	-229
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-174.946</b>	<b>-389</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	24.250.411	22.789
<b>4 Usikkerhed ved fortsat drift</b>		
Retssagen vedrørende ejerskabet til Selskabets faste ejendom er afsluttet med det resultat, at Selskabet måtte tilbagegive ejendommen til Sælger af ejendommen.		
Tilbageleveringen blev tinglyst den 8. april 2025. Det idømte refusionskrav samt skyldige sagsomkostninger er medtaget som en passivpost i balancen. Selskabet fastholder sine krav mod forsikringsselskabet og konkursboet for den advokat, som udviste svig under berigtigelsen af handlen. Selskabet søger også på anden vis erstatning for tabene, men en endelig vurdering og kvantificering af erstatningskravene kan først ske, når sagerne med forsikringsselskab, konkursbo og Advokatsamfundets Erstatningsfond er endeligt afsluttede.		
Ledelsen har konstateret, at egenkapitalen er tabt pr. 30. juni 2025 og derfor omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.		
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		
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.		

Teglbuén 10 ApS

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
-------	----------------	----------------------

---

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Teglbuens 10 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Teglbuén 10 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.