



## Teglbuén 10 ApS

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

## Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.12.2024

---

**Niels Ulrik Ottesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 30.06.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Teglbuén 10 ApS  
Amagertorv 11, 3.  
1160 København K

CVR-nr.: 42826766  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

## 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 01.07.2023 - 30.06.2024 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. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.12.2024

**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 01.07.2023 - 30.06.2024 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 revisors 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 19.12.2024

## **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.

Selskabet har i året realiseret et underskud på 31.596 t.kr mod et overskud på 1.966 t.kr i 2022/2023. Årets underskud er ekstraordinært påvirket af udfaldet af den retssag, som selskabet har været involveret i.

Selskabet er fortsat 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. Sagen er i byretten afgjort til fordel for sælger af ejendommen, og landsretten har den 7. oktober 2024 stadfæstet byrettens afgørelse. Afgørelsen er, efter Selskabets opfattelse, principiel og bør prøves i Højesteret, hvor Selskabet forventer at få landsrettens afgørelse ændret til Selskabets fordel. Selskabet har derfor ansøgt Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at anke landsrettens dom.

Henset til, at to retsinstanser har truffet afgørelser, har Selskabet besluttet, at Selskabets ejendom indtil videre skal nedskrives til nul kr., og at det idømte refusionskrav samt skyldige sagsomkostninger medtages som en passivpost i balancen.

Skulle Selskabet blive nægtet anke eller tabe ankesagen i Højesteret, vil konsekvenserne være omfattende og potentielt umuliggøre Selskabets videre drift. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere erstatningsmulighederne, da Selskabet vurderer sig uden skyld i tabet. Selskabet har rejst 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 kan først ske, når tabet er endeligt fastslået.

Ledelsen har konstateret, at egenkapitalen er tabt pr. 30. juni 2024 og derfor omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Der henvises i øvrigt til det anførte ovenfor.

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(2.544.650)</b>	<b>1.851.124</b>
Andre finansielle indtægter	2	7.667	0
Andre finansielle omkostninger	3	(26.851.395)	(1.925.382)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(29.388.378)</b>	<b>(74.258)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.596.750)	2.596.750
<b>Resultat før skat</b>		<b>(31.985.128)</b>	<b>2.522.492</b>
Skat af årets resultat	4	389.410	(556.633)
<b>Årets resultat</b>		<b>(31.595.718)</b>	<b>1.965.859</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(31.595.718)	1.965.859
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(31.595.718)</b>	<b>1.965.859</b>

# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		0	28.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>28.000.000</b>
Andre tilgodehavender		0	0
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>28.000.000</b>
Andre tilgodehavender		0	7.585
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		160.634	10.551
Periodeafgrænsningsposter		0	12.558
<b>Tilgodehavender</b>		<b>160.634</b>	<b>30.694</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>127.991</b>	<b>370.355</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>288.625</b>	<b>401.049</b>
<b>Aktiver</b>		<b>288.625</b>	<b>28.401.049</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		(30.847.467)	748.251
<b>Egenkapital</b>		<b>(30.807.467)</b>	<b>788.251</b>
Udskudt skat		0	228.776
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>228.776</b>
Deposita		0	1.113.093
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.113.093
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.789.448	24.750.111
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>22.789.448</b>	<b>26.976.297</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.045.385	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.813	22.500
Anden gæld	8	7.239.446	135.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.306.644</b>	<b>407.725</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.096.092</b>	<b>27.384.022</b>
<b>Passiver</b>		<b>288.625</b>	<b>28.401.049</b>
Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Personaleforhold	9		
Eventualforpligtelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	748.251	788.251
Årets resultat	0	(31.595.718)	(31.595.718)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(30.847.467)</b>	<b>(30.807.467)</b>

# Noter

## 1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet er fortsat 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. Sagen er i byretten afgjort til fordel for sælger af ejendommen, og landsretten har den 7. oktober 2024 stadfæstet byrettens afgørelse. Afgørelsen er, efter Selskabets opfattelse, principiel og bør prøves i Højesteret, hvor Selskabet forventer at få landsrettens afgørelse ændret til Selskabets fordel. Selskabet har derfor ansøgt Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at anke landsrettens dom.

Henset til, at to retsinstanser har truffet afgørelser, har Selskabet besluttet, at Selskabets ejendom indtil videre skal nedskrives til nul kr., og at det idømte refusionskrav samt skyldige sagsomkostninger medtages som en passivpost i balancen.

Skulle selskabet blive nægtet anke eller tabe ankesagen i Højesteret, vil konsekvenserne være omfattende og potentielt umuliggøre Selskabets videre drift. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere erstatningsmulighederne, da Selskabet vurderer sig uden skyld i tabet. Selskabet har rejst krav mod forsikrings-selskabet 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 kan først ske, når tabet er endeligt fastslået.

Ledelsen har konstateret, at egenkapitalen er tabt pr. 30. juni 2024 og derfor omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	7.667	0
	<b>7.667</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.445.385	1.917.635
Renteomkostninger i øvrigt	2.760	7.747
Øvrige finansielle omkostninger	25.403.250	0
	<b>26.851.395</b>	<b>1.925.382</b>

#### 4 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Ændring af udskudt skat	(228.776)	567.184
Refusion i sambeskatning	(160.634)	(10.551)
	<b>(389.410)</b>	<b>556.633</b>

#### 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	25.403.250
Afgange	(25.403.250)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.596.750
Tilbageførsel ved afgange	(2.596.750)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

#### 6 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Tilgange	25.403.250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.403.250</b>
Årets nedskrivninger	(25.403.250)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(25.403.250)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

#### 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.045.385	250.000	22.789.448	22.789.448
	<b>1.045.385</b>	<b>250.000</b>	<b>22.789.448</b>	<b>22.789.448</b>

## 8 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	387.586	135.221
Anden gæld i øvrigt	6.851.860	4
	<b>7.239.446</b>	<b>135.225</b>

## 9 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Amaz ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets 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 indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### **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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **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.

**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.

**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.