

Teilhof Ejendomme ApS

**Revvej 5, 2
4220 Korsør**

CVR-nr. 20 50 09 48

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. marts 2022

Lars Teilhof
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Teilhof Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 24. marts 2022

Direktion

Lars Teilhof
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Teilhof Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Teilhof Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Korsør, den 24. marts 2022

MBL Revision I/S

CVR-nr. 40 37 52 60

Laila Rasmussen
Registeret revisor
MNE-nr. mne7602

Selskabsoplysninger

Selskabet	Teilhof Ejendomme ApS Revvej 5, 2 4220 Korsør CVR-nr.: 20 50 09 48 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 1. december 1997 Hjemsted: Slagelse
Direktion	Lars Teilhof, direktør
Revisor	MBL Revision I/S Norvangen 3 D 4220 Korsør
Pengeinstitut	Jyske Bank Gamle Torv 5 4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, industri, investering og finansiering herunder anlægsinvestering i fast ejendom med henblik på udlejning og administration heraf.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse valgte at omlægge regnskabsåret fra at have afslutning 30.09 til 31.12 i 2020.

Indeværende regnskabsperiode er hele 2021 hvor sammenligningstal indeholder perioden fra 1/10 til 31/12 2020 og derfor ikke er direkte sammenlignelige.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 193.407, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 681.905.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsen er dog opmærksom på, at COVID-19 på nuværende tidspunkt stadig er i udvikling i Danmark, hvilket dog pt. ikke forventes at få indvirkning på selskabets finansielle stilling, herunder skabe usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teilhof Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C(mellem)

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for perioden 01.01-31.12.2021 er aflagt i DKK.

Som følge af, at selskabets regnskabsår er omlagt fra at have afslutning 30.09 til 31.12 og indeværende regnskabsperiode løber i 12 måneder er der ikke kontinuitet mellem indeværende periodes regnskabstal og sammenligningstal.

Der vil som følge heraf ikke være direkte sammenlignelighed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelse med den leje der vedrører regnskabsåret.

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte leje ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, ejendomsdrift samt tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Ejendomme	25-50 år

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret. De første 3 år af ny erhvervede ejendomme anvendes procentreglen til fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring på ejendommen.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris som sædvanligvis svarer til nominelt værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		358.549	40.193
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-59.971</u>	<u>-13.476</u>
Resultat før finansielle poster		298.578	26.717
Finansielle indtægter	1	23.014	2.245
Finansielle omkostninger	2	<u>-56.267</u>	<u>-17.204</u>
Resultat før skat		265.325	11.758
Skat af årets resultat	3	<u>-71.918</u>	<u>-5.566</u>
Årets resultat		<u>193.407</u>	<u>6.192</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		57.200	56.500
Overført resultat		<u>136.207</u>	<u>-50.308</u>
		<u>193.407</u>	<u>6.192</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.414.779</u>	<u>3.171.359</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.414.779</u>	<u>3.171.359</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		58.000	58.000
Tilgodehavender i associerede virksomheder		<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.558.000</u>	<u>1.558.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.972.779</u>	<u>4.729.359</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.348	1.859
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		23.014	15.286
Andre tilgodehavender		0	3.804
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>6.307</u>
Tilgodehavender		<u>25.362</u>	<u>27.256</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>25.362</u>	<u>27.256</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.998.141</u></u>	<u><u>4.756.615</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		499.705	363.498
Foreslået udbytte for regnskabsåret		57.200	56.500
Egenkapital		681.905	544.998
Gæld til realkreditinstitutter		2.103.519	2.153.828
Selskabsskat		16.424	7.348
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.119.943	2.161.176
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	51.460	50.600
Banker		144.457	114.447
Forudbetalt husleje		32.200	32.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.826.865	1.666.779
Selskabsskat		5.060	28.414
Anden gæld		30.751	45.201
Periodeafgrænsningsposter		8.900	16.200
Deposita		96.600	96.600
Kortfristede gældsforpligtelser		2.196.293	2.050.441
Gældsforpligtelser i alt		4.316.236	4.211.617
Passiver i alt		4.998.141	4.756.615

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	363.498	56.500	544.998
Betalt ordinært udbytte	0	0	-56.500	-56.500
Årets resultat	0	136.207	57.200	193.407
Egenkapital 31. december 2021	125.000	499.705	57.200	681.905

Noter

	2021 kr.	2019/20 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	23.014	2.245
	23.014	2.245
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	56.267	17.204
	56.267	17.204
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	71.918	5.566
	71.918	5.566
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021		3.532.622
Tilgang i årets løb		303.391
Kostpris 31. december 2021		3.836.013
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		361.263
Årets afskrivninger		59.971
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		421.234
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		3.414.779

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.204.428	2.154.979	51.460	1.931.531
Selskabsskat	0	16.424	0	0
	2.204.428	2.171.403	51.460	1.931.531

6 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabets ledelse valgte at omlægge regnskabsåret fra at have afslutning 30.09 til 31.12 i 2020.

Indeværende regnskabsperiode er hele 2021 hvor sammenligningstal indeholder perioden fra 1/10 til 31/12 2020 og derfor ikke er direkte sammenlignelige.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.355 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør 3.415 t.kr.