

## Teilmann Ejendomme ApS

Kratbjerg 214, 3480 Fredensborg

CVR-nr. 21 23 26 96

Årsrapport for perioden  
1. oktober 2015 til 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 16/12-16



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Teilmann Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Fredensborg, den 16/12-16

### Direktion

  
Lisbeth Anna Teilmann Melchior

### Bestyrelse

  
Karin Teilmann  
formand

  
Lisbeth Anna Teilmann Melchior Rasmus Brian Teilmann

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Teilmann Ejendomme ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Teilmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16/12-16

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnersekskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Teilmann Ejendomme ApS Kratbjerg 214 3480 Fredensborg  CVR-nr.: 21 23 26 96 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Stiftet: 1. oktober 1998 Hjemsted: Fredensborg
Bestyrelse	Karin Teilmann, formand Lisbeth Anna Teilmann Melchior Rasmus Brian Teilmann
Direktion	Lisbeth Anna Teilmann Melchior
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber, eje og administrere fast ejendom, køb og salg af værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 609.952, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 11.864.105.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.045.897</b>	<b>1.202.986</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-238.263	-238.263
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>807.634</b>	<b>964.723</b>
Finansielle indtægter		14.437	23.669
Finansielle omkostninger	1	-40.096	-3.992
<b>Resultat før skat</b>		<b>781.975</b>	<b>984.400</b>
Skat af årets resultat	2	-172.023	-225.630
<b>Årets resultat</b>		<b>609.952</b>	<b>758.770</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	1.600.000
Overført resultat		609.952	-841.230
		<b>609.952</b>	<b>758.770</b>



## Balance 30. september

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		9.786.946	10.025.209
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>9.786.946</b>	<b>10.025.209</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.786.946</b>	<b>10.025.209</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.913	33.738
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	96.450
Andre tilgodehavender		375.368	360.931
Udskudt skatteaktiv		128.537	152.874
Periodeafgrænsningsposter		35.010	35.010
<b>Tilgodehavender</b>		<b>572.828</b>	<b>679.003</b>
Værdipapirer		35.972	37.479
<b>Værdipapirer</b>		<b>35.972</b>	<b>37.479</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.796.470</b>	<b>2.680.970</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.405.270</b>	<b>3.397.452</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.192.216</b>	<b>13.422.661</b>

**Balance 30. september**

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		11.614.105	11.004.153
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.600.000
<b>Egenkapital</b>	4	<u>11.864.105</u>	<u>12.854.153</u>
Selskabsskat		148.346	204.943
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>148.346</u>	<u>204.943</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.807.044	0
Selskabsskat		204.283	179.863
Anden gæld		168.438	183.702
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.179.765</u>	<u>363.565</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.328.111</u>	<u>568.508</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>14.192.216</u>	<u>13.422.661</u>
Eventualposter m.v.	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	27.181	0
Andre finansielle omkostninger	12.915	3.992
	<u><b>40.096</b></u>	<u><b>3.992</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	147.686	205.320
Årets udskudte skat	24.337	20.310
	<u><b>172.023</b></u>	<u><b>225.630</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. oktober	13.504.591
Kostpris 30. september	13.504.591
Af- og nedskrivninger 1. oktober	3.479.382
Årets afskrivninger	238.263
Af- og nedskrivninger 30. september	3.717.645
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>9.786.946</b>

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober	250.000	11.004.153	1.600.000	12.854.153
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.600.000	-1.600.000
Årets resultat	0	609.952	0	609.952
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>250.000</b>	<b>11.614.105</b>	<b>0</b>	<b>11.864.105</b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

25 A-anparter á kr. 1.000	25.000
225 B-anparter á kr. 1.000	225.000
	<b>250.000</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teilmann Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Investeringsejendomme	30	år
-----------------------	----	----

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt 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 nominal værdi.