

Telini Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Giesegårdvej 112, 4100 Ringsted

CVR-nummer 33 50 09 04

Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Tilfældigt nummer til traas: eassig@aalur / AggrementID: 3005-6609 / SQH / 2200 / 0396636

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30 / 5 2023

Thomas Lohse
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Telini Ejendomme ApS Giesegårdvej 112 4100 Ringsted Hjemstedskommune: Solrød
Direktion	Thomas Lohse
Revisor	Aaen & Co. Statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Jyske Bank Algade 24 4000 Roskilde
Stiftelsesdato	18. februar 2011
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets ejendom, Ejbyvej 37B, nedbrændte fuldstændigt d. 22. september 2022.

I regnskabet 2022 er indregnet forsikringserstatning af forsikrings-selskabet for ejendommen, herunder tillige erstatning for huslejetab.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Telini 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 30. maj 2023

Direktion

Thomas Lohse

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Telini Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Telini Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Helsingør, den 30. maj 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraxis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Telini Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraxis er uændret i forhold til tidligere 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.

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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med dets moderselskab. Telini Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	20 - 50 år	30 - 40%	Forventet scarpværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0%	Forventet scarpværdi

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraxis

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Telini Holding ApS og aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under enten 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	3.177.896	915.096
Personaleomkostninger	149.442	147.661
Andre driftsomkostninger	8.000	8.000
4+5 Afskrivninger	200.557	210.772
Resultat af primær drift	2.819.897	548.663
2 Finansielle omkostninger	199.194	229.269
Resultat før skat	2.620.703	319.394
3 Skat af årets resultat	567.745	70.699
Årets resultat	2.052.958	248.695
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overføres til overført resultat	2.052.958	248.695
Disponeret i alt	2.052.958	248.695

Balance 31. december

Aktiver

Note	2022	2021
4 Grunde og bygninger	7.678.068	11.368.727
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.783	58.141
Materielle anlægsaktiver	7.722.851	11.426.868
 Anlægsaktiver	7.722.851	11.426.868
 Andre tilgodehavender	5.725.315	60.000
Periodeafgrænsningsposter	19.652	16.729
Tilgodehavender	5.744.967	76.729
 Likvide beholdninger	232.396	215.452
 Omsætningsaktiver	5.977.363	292.181
 Aktiver i alt	13.700.214	11.719.049

Balance 31. december

Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	4.803.204	2.750.246
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	4.883.204	2.830.246
Hensættelser til udskudt skat	624.163	701.744
Hensatte forpligtelser	624.163	701.744
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	4.713.756	5.090.989
Langfristet gæld	4.713.756	5.090.989
6 Kreditinstitutter i øvrigt	509.458	524.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.133	11.890
Selskabsskat	645.326	24.904
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.064.534	2.176.949
Anden gæld	258.640	358.245
Kortfristet gæld	3.479.091	3.096.070
Gæld i alt	8.192.847	8.187.059
Passiver i alt	13.700.214	11.719.049
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	2.501.551	0	2.581.551
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	248.695	0	248.695
Egenkapital 31. december 2021	80.000	2.750.246	0	2.830.246
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	2.750.246	0	2.830.246
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.052.958	0	2.052.958
Egenkapital 31. december 2022	80.000	4.803.204	0	4.883.204

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	272.893	412.893
Årets tilgang	169.700	225.000
Årets afgang	175.844	365.000
Anskaffelsessum 31. december	<u>266.749</u>	<u>272.893</u>
Afskrivninger 1. januar	214.752	181.514
Årets afskrivninger	40.067	40.238
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	32.853	7.000
Afskrivninger 31. december	<u>221.966</u>	<u>214.752</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>44.783</u>	<u>58.141</u>
6 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	2.675.927	2.953.133
Forfald 1-5 år	2.037.829	2.137.856
Forfald inden 1 år	509.458	524.082
	<u>5.223.214</u>	<u>5.615.071</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for øvrig gæld er der deponeret pantebreve på i alt t.kr. 9.383 med pant i grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld for selskabet på i alt t.kr. 5.223 samt for bankgæld i søsterselskab Ejby Auto ApS.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Sydbank er taget virksomhedspant på 1,9 mio. kr. med pant i driftsmidler og inventar, lager samt simple fordringer.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Ejby Auto ApS's til en hver tid værende bankgæld.

Noter til årsregnskabet

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tellini Holding ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Telini Holding ApS

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thomas Lohse

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Lohse

Dirigent

ID: ba8883b5-04ee-4d6d-ae4e-5d8e23de59a3

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 17:43:35

Underskrevet med MitID



Thomas Lohse

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Lohse

Direktør

ID: ba8883b5-04ee-4d6d-ae4e-5d8e23de59a3

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 17:43:35

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

TFHisscb000u.rnneentHraas.esignatur/AgreementHID:3005-6d09JSQmHJ2ZB01C059636

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Appelrod

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Appelrod

Revisor

ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 09:03:51

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 865a30|SQmh250109836

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.