

# Telini Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Giesegårdvej 112, 4100 Ringsted

**CVR-nummer 33 50 09 04**

## Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16 / 5 2024**

---

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

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

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets ejendom, Salbjerg 12, er solgt i 2023.

Resultatet for året er som forventet.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 16. maj 2024

**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 2023 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 16. maj 2024

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

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

Søren Appelrod  
statsautoriseret revisor  
mne23301

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Telini Ejendomme ApS for 2023 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 regnskabspraksis 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.



## Regnskabspraksis

### 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	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>828.147</b>	<b>3.177.896</b>
Personaleomkostninger	156.551	149.442
Andre driftsomkostninger	0	8.000
4+5 Afskrivninger	186.596	200.557
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>485.000</b>	<b>2.819.897</b>
2 Finansielle indtægter	17.148	0
2 Finansielle omkostninger	55.928	199.194
<b>Resultat før skat</b>	<b>446.220</b>	<b>2.620.703</b>
3 Skat af årets resultat	69.565	567.745
<b>Årets resultat</b>	<b>376.655</b>	<b>2.052.958</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overføres til overført resultat	376.655	2.052.958
<b>Disponeret i alt</b>	<b>376.655</b>	<b>2.052.958</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2023	2022
4 Grunde og bygninger	5.454.166	7.678.068
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	413.115	44.783
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.867.281</b>	<b>7.722.851</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>5.867.281</b>	<b>7.722.851</b>
Andre tilgodehavender	1.586.825	5.725.315
Periodeafgrænsningsposter	9.854	19.652
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.596.679</b>	<b>5.744.967</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>811.185</b>	<b>232.396</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.407.864</b>	<b>5.977.363</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.275.145</b>	<b>13.700.214</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	5.179.859	4.803.204
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>5.259.859</b>	<b>4.883.204</b>
Hensættelser til udskudt skat	493.682	624.163
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>493.682</b>	<b>624.163</b>
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	0	4.713.756
<b>Langfristet gæld</b>	<b>0</b>	<b>4.713.756</b>
6 Kreditinstitutter i øvrigt	0	509.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.949	1.133
Selskabsskat	200.046	645.326
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.992.295	2.064.534
Anden gæld	283.314	258.640
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.521.604</b>	<b>3.479.091</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>2.521.604</b>	<b>8.192.847</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.275.145</b>	<b>13.700.214</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Ejerforhold		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
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
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>4.803.204</b>	<b>0</b>	<b>4.883.204</b>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	4.803.204	0	4.883.204
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	376.655	0	376.655
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>5.179.859</b>	<b>0</b>	<b>5.259.859</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	150.863	142.864
Andre omkostninger til social sikring	5.688	6.578
	<b>156.551</b>	<b>149.442</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	55.928	199.194
	<b>55.928</b>	<b>199.194</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	200.046	645.326
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-130.481	-77.581
	<b>69.565</b>	<b>567.745</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	8.617.647	12.532.807
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	2.430.840	3.915.160
Anskaffelsessum 31. december	6.186.807	8.617.647
Afskrivninger 1. januar	939.579	1.164.080
Årets afskrivninger	93.928	160.490
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	300.866	384.991
Afskrivninger 31. december	732.641	939.579
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.454.166</b>	<b>7.678.068</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	266.749	272.893
Årets tilgang	716.000	169.700
Årets afgang	255.000	175.844
Anskaffelsessum 31. december	<u>727.749</u>	<u>266.749</u>
Afskrivninger 1. januar	221.966	214.752
Årets afskrivninger	92.668	40.067
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	32.853
Afskrivninger 31. december	<u>314.634</u>	<u>221.966</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>413.115</u></b>	<b><u>44.783</u></b>
<b>6 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	0	2.675.927
Forfald 1-5 år	0	2.037.829
Forfald inden 1 år	0	509.458
	<u>0</u>	<u>5.223.214</u>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for øvrig gæld er der deponeret pantebreve på i alt t.kr. 7.009 med pant i grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld for selskabet på i alt t.kr. 0 .

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 administrationselskab 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: 16-05-2024 kl.: 10:00:04

Underskrevet med MitID



## Thomas Lohse

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Lohse

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 10:00:04

Underskrevet med MitID



## Søren Appelrod

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Appelrod

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 10:19:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3c2d51kxWzV251786029

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](http://www.esignatur.dk).