

Telini Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Giesegårdvej 112, 4100 Ringsted

CVR-nummer 33 50 09 04

Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20 / 4 2022

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 resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 / 2022

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 2021 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 Etiske 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 20. april 2022
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 2021 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	2021	2020
Bruttofortjeneste	915.096	846.198
Personaleomkostninger	147.661	60.946
Andre driftsomkostninger	8.000	0
4+5 Afskrivninger	210.772	206.027
Resultat af primær drift	548.663	579.225
2 Finansielle omkostninger	229.269	193.332
Resultat før skat	319.394	385.893
3 Skat af årets resultat	70.699	85.325
Årets resultat	248.695	300.568
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overføres til overført resultat	248.695	300.568
Disponeret i alt	248.695	300.568

Balance 31. december

Aktiver

Note	2021	2020
4 Grunde og bygninger	11.368.727	10.769.261
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	58.141	231.379
Materielle anlægsaktiver	11.426.868	11.000.640
 Anlægsaktiver	 11.426.868	 11.000.640
 Andre tilgodehavender	 60.000	 41
Periodeafgrænsningsposter	16.729	14.751
Tilgodehavender	76.729	14.792
 Likvide beholdninger	 215.452	 0
 Omsætningsaktiver	 292.181	 14.792
 Aktiver i alt	 11.719.049	 11.015.432

Balance 31. december

Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.750.246	2.501.551
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	2.830.246	2.581.551
Hensættelser til udskudt skat	701.744	655.949
Hensatte forpligtelser	701.744	655.949
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	5.090.989	4.431.274
Langfristet gæld	5.090.989	4.431.274
6 Kreditinstitutter i øvrigt	524.082	768.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.890	1.053
Selskabsskat	24.904	25.718
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.176.949	2.151.932
Anden gæld	358.245	399.067
Kortfristet gæld	3.096.070	3.346.658
Gæld i alt	8.187.059	7.777.932
Passiver i alt	11.719.049	11.015.432
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	2.200.983	0	2.280.983
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	300.568	0	300.568
Egenkapital 31. december 2020	80.000	2.501.551	0	2.581.551
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

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	142.864	59.768
Andre omkostninger til social sikring	4.797	1.178
	147.661	60.946
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	229.269	193.332
	229.269	193.332
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	24.904	25.718
Ændring af hensættelse til udskudt skat	45.795	59.607
	70.699	85.325
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. januar	11.762.807	11.762.807
Årets tilgang	770.000	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	12.532.807	11.762.807
Afskrivninger 1. januar	993.546	827.225
Årets afskrivninger	170.534	166.321
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	1.164.080	993.546
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.368.727	10.769.261

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	412.893	213.293
Årets tilgang	225.000	199.600
Årets afgang	365.000	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>272.893</u>	<u>412.893</u>
Afskrivninger 1. januar	181.514	141.808
Årets afskrivninger	40.238	39.706
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	7.000	0
Afskrivninger 31. december	<u>214.752</u>	<u>181.514</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>58.141</u>	<u>231.379</u>
6 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	2.953.133	1.585.153
Forfald 1-5 år	2.137.856	2.846.121
Forfald inden 1 år	524.082	768.888
	<u>5.615.071</u>	<u>5.200.162</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. 5.615 samt for bankgæld i søsterselskab.

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 søsterselskabets 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

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-457746257111
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2022 kl.: 07:24:23
Underskrevet med NemID

Thomas Lohse

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-457746257111
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2022 kl.: 07:24:23
Underskrevet med NemID

Søren Appelrod

Som Revisor NEM ID
RID: 1286826806090
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2022 kl.: 08:19:22
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 78abbfgWxxP247476480