



**Pommerencke ApS**

registreret revisionsvirksomhed

*Telegrafvej 7A ApS  
Telegrafvej 7 A  
2750 Ballerup*

*CVR-nummer: 37 43 93 20*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2018 - 30. juni 2019*

*(4. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. september 2019

Dirigent

Pommerencke ApS  
Herredsvejen 2  
3400 Hillerød

Telefon: 40 88 58 69  
Mail: [hp@hpom.dk](mailto:hp@hpom.dk)  
CVR nr 33 87 83 70

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER  
  
FSK\*

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	3

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Telegrafvej 7A ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

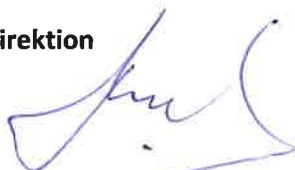
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 5. september 2019

Direktion



Peter Haaber

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Telegrafvej 7A ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Telegrafvej 7A ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Ethiske 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.

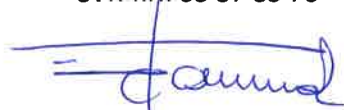
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 5. september 2019

**Pommerencke ApS**

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70



Henrik Pommerencke

Registreret revisor

mne1171

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Telegrafvej 7A ApS  
Telegrafvej 7 A  
2750 Ballerup

CVR-nr.: 37 43 93 20  
Kommune: Ballerup  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Peter Haaber

**Revisor**

Pommerencke ApS  
Registreret revisionsvirksomhed  
Herredsvejen 2  
3400 Hillerød

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at udvikle ejendommen Telegrafvej 7 A, 2750 Ballerup.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Telegrafvej 7A ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets ejendom var tidligere indregnet som omsætningsaktiv (ejendomme under ombygning). I indeværende regnskabsår er klassifikationen af ejendommen ændret til anlægsaktiv (investeringsejendomme), der måles til dagsværdi.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital for tidligere regnskabsår, fordi der alene er tale om en tilpasning af klassifikationen i balancen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **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 poster direkte på egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt.

Dagsværdien repræsenterer det beløb, som ejendomme på balancedagen vurderes at kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 svarer til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	508.214	670
Investeringsjendommenes driftsomkostninger .....	-538.599	-579
Andre eksterne omkostninger .....	-99.564	-16
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>-129.949</b>	<b>75</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>-129.949</b>	<b>75</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	42.946.333	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>42.816.384</b>	<b>75</b>
Andre finansielle indtægter .....	12.835	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-1.999.614	-2.712
Andre finansielle omkostninger .....	-124.602	-1.496
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>40.705.003</b>	<b>-4.133</b>
Skat af årets resultat .....	-8.951.992	909
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>31.753.011</b>	<b>-3.224</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	31.753.011	-3.224
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>31.753.011</b>	<b>-3.224</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019  
AKTIVER

	2019	2018 tkr.
Investeringsjendomme.....	56.250.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>56.250.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>56.250.000</b>	<b>0</b>
Ejendomme under ombygning.....	0	13.276
<b>Varebeholdninger.....</b>	<b>0</b>	<b>13.276</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	31.934	135
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	13.750	0
Andre tilgodehavender.....	5.338.662	0
Udskudt skatteaktiv.....	0	588
Periodeafgrænsningsposter.....	14.054	20
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>5.398.400</b>	<b>743</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>221.806</b>	<b>40</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>5.620.206</b>	<b>14.059</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>61.870.206</b>	<b>14.059</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019  
PASSIVER

	2019	2018 tkr.
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overført resultat.....	26.265.529	-5.487
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>26.315.529</b>	<b>-5.437</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	9.451.000	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>9.451.000</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	9.497.089	0
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.497.089</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	6.042	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	1.893	265
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	16.518.966	18.774
Anden gæld.....	40.798	428
Periodeafgrænsningsposter .....	38.889	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>16.606.588</b>	<b>19.496</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>26.103.677</b>	<b>19.496</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>61.870.206</b>	<b>14.059</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld .....	9.497.089	0
	<u>9.497.089</u>	<u>0</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, der har Holdingselskabet Haaber som administrationsselskab. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der er tinglyst pantebreve på 10.000 tkr. med pant i selskabets ejendom, der er bogført til 56.250 tkr. Der er endvidere tinglyst andre pantebreve på 9.100 tkr. med pant i ejendommen. Disse pantebreve er ikke pantsat.