



**Pommerencke ApS**  
registreret revisionsvirksomhed

*Telegrafvej 7A ApS  
Telegrafvej 7 A  
2750 Ballerup*

*CVR-nummer: 37 43 93 20*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2019 - 30. juni 2020*

*(5. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15. december 2020

---

Peter Haaber

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

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER  

---

FSR\*

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 15. december 2020

### **Direktion**

Kenneth Nørager

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 2019 - 30. juni 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15. december 2020

**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**

Kenneth Nørager

**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 udleje og udvikle ejendommen Telegrafvej 7 A, 2750 Ballerup.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Telegrafvej 7A ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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

#### Investeringsjendomme

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

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

Investeringsjendomme 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst. Tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende 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 nettorealisationsværdi.

### **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 nominal værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2018/19 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	661.790	508
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-623.030	-539
Andre eksterne omkostninger.....	-199.331	-100
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>-160.571</b>	<b>-131</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>-160.571</b>	<b>-131</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	6.255.625	42.946
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>6.095.054</b>	<b>42.815</b>
Andre finansielle indtægter.....	7.679	13
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	6.235	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-686.565	-1.999
Andre finansielle omkostninger .....	-956.977	-124
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>4.465.426</b>	<b>40.705</b>
Skat af årets resultat .....	-980.918	-8.952
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>3.484.508</b>	<b>31.753</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	3.484.508	31.753
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>3.484.508</b>	<b>31.753</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020  
AKTIVER

	2020	2019 tkr.
1 Investeringsejendomme.....	62.500.000	56.250
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>62.500.000</b>	<b>56.250</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>62.500.000</b>	<b>56.250</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	58.223	32
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	14
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	1.113.530	1.924
Andre tilgodehavender .....	763	5.339
Periodeafgrænsningsposter .....	14.249	14
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.186.765</b>	<b>7.323</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>46.623</b>	<b>222</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.233.388</b>	<b>7.545</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>63.733.388</b>	<b>63.795</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020  
PASSIVER

	2020	2019 tkr.
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overført resultat .....	29.750.038	26.266
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>29.800.038</b>	<b>26.316</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	10.437.500	9.451
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>10.437.500</b>	<b>9.451</b>
Prioritetsgæld.....	12.014.031	9.497
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>12.014.031</b>	<b>9.497</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	42.380	6
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	59.395	2
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	11.265.671	18.444
Anden gæld .....	114.373	40
Periodeafgrænsningsposter .....	0	39
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>11.481.819</b>	<b>18.531</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>23.495.850</b>	<b>28.028</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>63.733.388</b>	<b>63.795</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	13.303.667
Afgang i årets løb.....	-5.625
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2020	13.298.042
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	42.946.333
Årets opskrivninger .....	6.255.625
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2020	49.201.958
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>62.500.000</b>
	<hr/> <hr/>

Investeringsejendommen måles til dagsværdi, der er den pris ejendommen ville kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale handelsmæssige vilkår.

Dagsværdien er fastsat på basis af følgende observationer i markedet:

Foreliggende konkrete købstilbud fra mulige købere af ejendommen i ejendommens fysiske og juridiske stand på balancedagen. Selskabet forventer en ændring af lokalplanen i løbet af næste regnskabsår, som vil forøge ejendommens værdi væsentligt.

Dagsværdien primo regnskabsåret var 56.250.000. Hele årets regulering er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	9.497.089	12.014.031	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>9.497.089</b>	<b>12.014.031</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

### **3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, der har Holdingselskabet Haaber som administrationselskab. 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.

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der er tinglyst pantebreve på 12.500 tkr. med pant i selskabets ejendom, der er bogført til 62.500 tkr. Der er endvidere tinglyst andre pantebreve på 6.600 tkr. med pant i ejendommen. Disse pantebreve er ikke pantsat.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kenneth Nørager

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-758950104220

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-12-16 09:03:36Z

NEM ID 

## Henrik Pommerencke

Registreret revisor

På vegne af: Pommerencke ApS

Serienummer: CVR:33878370-RID:88881123

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-12-16 09:06:06Z

NEM ID 

## Peter Haaber

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-033209350630

IP: 188.177.xxx.xxx

2020-12-16 09:24:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZSIS3-WTJOJ-6A1QE-5PWM1-2EN4Q-GZCZCB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>