

# **TELLEFSEN**

## **EJENDOMSADMINISTRATION A/S**

Frederikssundsvej 26 B, 1., 2400 København NV  
CVR-nr. 38 05 87 11

### **Årsrapport for regnskabsåret 01.06.23 - 31.05.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.11.24

Christian Tellefsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

---

---

**Selskabet**

---

TELLEFSEN EJENDOMSADMINISTRATION A/S  
Frederikssundsvej 26 B, 1.  
2400 København NV

Hjemsted: København  
CVR-nr.: 38 05 87 11  
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

---

**Direktion**

---

Christian Tellefsen

---

**Bestyrelse**

---

Christian Tellefsen  
Frede Aksel Tellefsen  
Charlotte Karina Szymala

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.23 - 31.05.24 for TELLEFSEN EJENDOMSADMINISTRATION A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.23 - 31.05.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 8. november 2024

**Direktionen**

Christian Tellefsen

**Bestyrelsen**

Christian Tellefsen

Frede Aksel Tellefsen

Charlotte Karina Szymala

**Til kapitalejeren i TELLEFSEN EJENDOMSADMINISTRATION A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for TELLEFSEN EJENDOMSADMINISTRATION A/S for regnskabsåret 01.06.23 - 31.05.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.23 - 31.05.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 8. november 2024

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29438

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive ejendomsadministration og dermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.06.23 - 31.05.24 udviser et resultat på DKK 356.173 mod DKK 159.205 for tiden 01.06.22 - 31.05.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.722.184.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.530.151</b>	<b>5.420.976</b>
1	Personaleomkostninger	-5.119.424	-5.187.438
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>410.727</b>	<b>233.538</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-10.078
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>410.727</b>	<b>223.460</b>
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	50.000	0
	Andre finansielle indtægter	325	3.747
	Andre finansielle omkostninger	0	-20.468
	<b>Resultat før skat</b>	<b>461.052</b>	<b>206.739</b>
2	Skat af årets resultat	-104.879	-47.534
	<b>Årets resultat</b>	<b>356.173</b>	<b>159.205</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	4.200.000
	Overført resultat	356.173	-4.040.795
	<b>I alt</b>	<b>356.173</b>	<b>159.205</b>

<b>AKTIVER</b>		31.05.24	31.05.23
		DKK	DKK
Note			
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.850.000	1.800.000
5	Andre tilgodehavender	100.000	100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.950.000</b>	<b>1.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.950.000</b>	<b>1.900.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.396
	Tilgodehavende selskabsskat	0	117.372
	Andre tilgodehavender	447.351	146.409
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>447.351</b>	<b>268.177</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>789.877</b>	<b>4.678.352</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.237.228</b>	<b>4.946.529</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.187.228</b>	<b>6.846.529</b>

	31.05.24	31.05.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	600.000	600.000
Overført resultat	1.122.184	766.011
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.722.184</b>	<b>1.366.011</b>
Hensættelser til udskudt skat	379.427	365.034
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>379.427</b>	<b>365.034</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	163.341	301.654
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.200.000
Selskabsskat	12.106	0
Anden gæld	910.170	613.830
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.085.617</b>	<b>5.115.484</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.085.617</b>	<b>5.115.484</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.187.228</b>	<b>6.846.529</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.06.23 - 31.05.24			
Saldo pr. 01.06.23	600.000	766.011	0
Forslag til resultatdisponering	0	356.173	0
Saldo pr. 31.05.24	600.000	1.122.184	0

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	4.558.817	4.597.797
Pensioner	347.529	335.827
Andre omkostninger til social sikring	52.282	52.509
Andre personaleomkostninger	160.796	201.305
I alt	5.119.424	5.187.438
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	7	7

**2. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	90.486	48.620
Årets regulering af udskudt skat	14.393	-1.086
I alt	104.879	47.534

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.06.23	10.478	180.102
Kostpris pr. 31.05.24	10.478	180.102
Af- og nedskrivninger pr. 01.06.23	-10.478	-180.102
Af- og nedskrivninger pr. 31.05.24	-10.478	-180.102
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.24	0	0

**4. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.06.23	463.126
Kostpris pr. 31.05.24	463.126
Af- og nedskrivninger pr. 01.06.23	-337.793
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	337.793
Af- og nedskrivninger pr. 31.05.24	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.23	1.674.667
Dagsværdireguleringer i året	50.000
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-337.793
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.24	1.386.874
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.24	1.850.000

**5. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.06.23	100.000
Kostpris pr. 31.05.24	100.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.24	100.000

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Unoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.24	1.850.000	1.850.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	50.000	50.000

Andelsbevis i AB Kobberbuen er optaget til den opgjorte andelsværdi iht. vurdering.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakt på auto med en restløbetid på maks 12 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 75.

Desuden er der indgået leasingkontrakt på kontoudstyr med en restløbetid på maks 30 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 60.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.



**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Erhvervede rettigheder	3-5	0
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Immaterielle anlægsaktiver

#### *Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.