



Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

# Teleforeningen Ejendomme ApS

---

## Årsrapport for 2019

Immerkær 42  
2650 Hvidovre  
CVR-nr. 40 58 03 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2020

Carsten Nielsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 11. juni - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. juni - 31. december 2019 for Teleforeningen Ejendomme ApS.

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. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. juni - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 26. juni 2020

### Direktion

John Schwartzbach  
direktør

### Bestyrelse

John Schwartzbach  
formand

Jørgen Hansen  
næstformand

Svend Erik Nielsen

Robert Henning Larsson

Bjarne Lund Olsen

Jørgen Bredø

Brian Henning Svendsen

Hanne Trebbien



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til ledelsen i Teleforeningen Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Teleforeningen Ejendomme ApS for regnskabsåret 11. juni - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. juni - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabsloven.

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.

København, den 26. juni 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Teleforeningen Ejendomme ApS Immerkær 42 2650 Hvidovre CVR-nr.: 40 58 03 36 Regnskabsperiode: 11. juni - 31. december 2019 Hjemsted: Hvidovre
<b>Bestyrelse</b>	John Schwartzbach, formand Jørgen Hansen, næstformand Svend Erik Nielsen Robert Henning Larsson Bjarne Lund Olsen Jørgen Bredøl Brian Henning Svendsen Hanne Trebbien
<b>Direktion</b>	John Schwartzbach, direktør
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med erhvervelse og drift af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Det er selskabets første regnskabsår.

Selskabet er stiftet 11. juni 2019, og der er ikke afholdt stiftelsesomkostninger.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er målt til dagsværdi på baggrund af en forventet markedsleje, driftsomkostninger samt forrentningskrav. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Der er forudsat en del forudsætninger, som er væsentlige for beregningen af dagsværdien. Diskonteringsfaktorerne (afkastkravet) er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Som følge af et omskifteligt ejendomsmarked foreligger der en vis usikkerhed i forbindelse med indregning og måling af ejendommene, således at den regnskabsmæssige værdi afspejler markedsværdien.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 709.719, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 749.719.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teleforeningen Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og omkostninger vedrørende ejendommen mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi baseret på en individuel vurdering af ejendommen.

Ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for en ejendom tages udgangspunkt i den forventede markedsleje ved fuld udlejning af ejendommen, fratrukket forventede drifts-, administration- og vedligeholdelsesomkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet og som medfører en forøgelse af dagsværdien, målt umiddelbart inden afholdelsen af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver" i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 11. juni - 31. december

	Note	2019 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>330.000</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-306.944</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>23.056</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.299.340</u>
Finansielle omkostninger	1	<u>-412.500</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>909.896</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-200.177</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>709.719</u></b>
Overført resultat		<u>709.719</u>
		<b><u>709.719</u></b>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		<u>17.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>17.900.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>17.900.000</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>68.659</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>68.659</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>40.625</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>109.284</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>18.009.284</b></u></u>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>709.719</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>749.719</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>200.177</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>200.177</u></b>
Gældsbev. til tilknyttede virksomheder		16.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		348.389
Anden gæld		45.999
Deposita		<u>165.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.059.388</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.059.388</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>18.009.284</u></u></b>
Nærtstående parter og ejerforhold	6	



## Noter

	2019 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	412.500
	<u><b>412.500</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	-85.678
Årets udskudte skat	285.855
	<u><b>200.177</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<u>Investeringsejend omme</u>
Kostpris 11. juni 2019	0
Tilgang i årets løb	16.600.660
Kostpris 31. december 2019	16.600.660
Opskrivninger 11. juni 2019	0
Årets opskrivninger	1.299.340
Opskrivninger 31. december 2019	1.299.340
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>17.900.000</b></u>

Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 9.350.000, heraf grundværdi kr. 4.103.500.

Til brug for vurderingen af dagsværdien af ejendommen er anvendt et forrentningskrav på 7,7%. Forrentningskravet på 7,7% anvendes i den afkastbaserede model, der ligger til grund for ejendommens dagsværdi. Afkastkravet på 7,7% er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoint højere, ville værdien have været t.kr. 17.319, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. -581. Hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoint lavere, ville værdien have været tkr. 18.541, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 641.

Dagsværdiberegningen tager udgangspunkt i den budgetterede forventede normal indtjening ved udlejning af ejendommen til tredjemand, som er vurderet til kr. 825 pr. kvadratmeter årligt. Ekstern vurderingsmand har medvirket ved fastsættelse af årslejen.



## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 11. juni 2019	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	709.719	709.719
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>40.000</b>	<b>709.719</b>	<b>749.719</b>

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	200.177
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019</b>	<b>200.177</b>

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Teleforeningen, Immerkær 42, 2650 Hvidovre.

#### Transaktioner

Udlejning af kontorlokaler. Teleforeningen er lejer. Opsigelsesfristen er 3 måneder for begge parter. Depositum udgør 3 måneders leje.

Der er udstedt gældsbrief med Teleforeningen som kreditor. Gældsbriefet forrentes med 5 % p.a.

Der er tinglyst pant i ejendommen vedrørende 2 kreditforeningslån med hovedstol i alt kr. 9.182.000. Restgælden udgør kr. 8.866.773 pr. 31. december 2019. Debitor er Teleforeningen. Lånene forventes indfriet i 2020.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Teleforeningen, Immerkær 42, 2650 Hvidovre, 100 % ejer.