

# Telegrafvej 2 Ballerup ApS

C/O DRACHMANN ADVOKATER  
Nordhavnsvej 1A, 3000 Helsingør

CVR-nr. 37 06 10 50

## Årsrapport

for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2026

Dirigent:

.....  
Leif Tony Christer Andreasson

## Indhold

|   |          |
|---|----------|
| <b>Ledelsespåtegning</b>  | <b>2</b> |
| <b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b> | <b>3</b> |
| <b>Ledelsesberetning</b>  | <b>4</b> |
| Oplysninger om selskabet  | 4        |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>               | <b>5</b> |
| Resultatopgørelse   | 5        |
| Balance   | 6        |
| Egenkapitalopgørelse  | 7        |
| Noter   | 8        |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Telegrafvej 2 Ballerup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 21. januar 2026

Direktion:

.....  
Leif Tony Christer  
Andersson

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Telegrafvej 2 Ballerup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Telegrafvej 2 Ballerup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. januar 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                     |  |
|---------------------|--|
| Navn                | Telegrafvej 2 Ballerup ApS   |
| Adresse, postnr. by | C/O DRACHMANN ADVOKATER<br>Nordhavnsvej 1A, 3000 Helsingør                                     |
| CVR-nr.             | 37 06 10 50  |
| Hjemstedskommune    | Helsingør  |
| Regnskabsår         | 1. oktober 2024 - 30. september 2025   |
| Direktion           | Leif Tony Christer Andreasson, Direktør  |
| Revisor             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |
| Bankforbindelse     | Nordea Bank  |

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og udleje fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 2.655.705 kr. mod et overskud på 2.070.912 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på 16.698.323 kr.

Årets overskud for 2024/25 vurderes tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025****Resultatopgørelse**

| Note | kr.   | <u>2024/25</u>          | <u>2023/24</u>          |
|------|---|-------------------------|-------------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | 4.559.473               | 3.861.063               |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-520.973</u>         | <u>-520.973</u>         |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>            | 4.038.500               | 3.340.090               |
|      | Finansielle indtægter                             | 0                       | 14.925                  |
| 3    | Finansielle omkostninger                          | <u>-633.750</u>         | <u>-700.000</u>         |
|      | <b>Resultat før skat</b>                          | 3.404.750               | 2.655.015               |
| 4    | Skat af årets resultat                            | <u>-749.045</u>         | <u>-584.103</u>         |
|      | <b>Årets resultat</b>                             | <u><u>2.655.705</u></u> | <u><u>2.070.912</u></u> |
| <br> |   |                         |                         |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                         |                         |
|      | Overført resultat                                 | <u>2.655.705</u>        | <u>2.070.912</u>        |
|      |   | <u><u>2.655.705</u></u> | <u><u>2.070.912</u></u> |

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

## Balance

| Note | kr.   | 2024/25    | 2023/24    |
|------|---|------------|------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                              |            |            |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                        |            |            |
| 5    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |            |            |
|      | Grunde og bygninger                         | 34.490.126 | 35.011.099 |
|      |   | 34.490.126 | 35.011.099 |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | 34.490.126 | 35.011.099 |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                    |            |            |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                      |            |            |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.903.299  | 987.777    |
|      | Andre tilgodehavender                       | 0          | 136.614    |
|      |   | 1.903.299  | 1.124.391  |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                 | 628.088    | 547.678    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | 2.531.387  | 1.672.069  |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                        | 37.021.513 | 36.683.168 |
|      | <b>PASSIVER</b>                             |            |            |
|      | <b>Egenkapital</b>                          |            |            |
|      | Selskabskapital                             | 50.000     | 50.000     |
|      | Overført resultat                           | 16.648.323 | 13.992.618 |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                    | 16.698.323 | 14.042.618 |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>               |            |            |
|      | Udskudt skat                                | 1.456.178  | 1.297.564  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>         | 1.456.178  | 1.297.564  |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                   |            |            |
| 6    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>      |            |            |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder           | 16.000.000 | 18.505.000 |
|      | Skyldig selskabsskat                        | 590.431    | 425.490    |
|      |   | 16.590.431 | 18.930.490 |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>      |            |            |
| 6    | Gæld til tilknyttede virksomheder           | 1.262.975  | 1.623.241  |
|      | Skyldig selskabsskat                        | 425.490    | 262.975    |
|      | Anden gæld                                  | 588.116    | 526.280    |
|      |   | 2.276.581  | 2.412.496  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>             | 18.867.012 | 21.342.986 |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                       | 37.021.513 | 36.683.168 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025****Egenkapitalopgørelse**

| kr.                                   | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>             |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital 1. oktober 2024</b>    | 50.000                 | 13.992.618               | 14.042.618               |
| Overført via resultatdisponering      | <u>0</u>               | <u>2.655.705</u>         | <u>2.655.705</u>         |
| <b>Egenkapital 30. september 2025</b> | <u><u>50.000</u></u>   | <u><u>16.648.323</u></u> | <u><u>16.698.323</u></u> |

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Telegrafvej 2 Ballerup ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmes valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter alene lejeindtægter, som indgår i nettoomsætningen svarende til opkrævninger for regnskabsperioden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaleomkostninger m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen med tillæg af opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger 50 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

#### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hver enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genindvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

##### 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 2 Antal ansatte

|  | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|----------------|----------------|
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede | <u>0</u>       | <u>0</u>       |

#### 3 Finansielle omkostninger

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Renteudgifter til tilknyttede virksomheder | <u>633.750</u> | <u>700.000</u> |
|  | <u>633.750</u> | <u>700.000</u> |

#### 4 Skat af årets resultat

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 590.431        | 425.490        |
| Årets regulering af udskudt skat               | <u>158.614</u> | <u>158.613</u> |
|  | <u>749.045</u> | <u>584.103</u> |

#### 5 Materielle anlægsaktiver

| kr.   | <u>Grunde og bygninger</u> |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. oktober 2024                        | <u>39.048.639</u>          |
| Kostpris 30. september 2025                     | <u>39.048.639</u>          |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024           | <u>4.037.540</u>           |
| Afskrivninger                                   | <u>520.973</u>             |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2025        | <u>4.558.513</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b> | <u><b>34.490.126</b></u>   |
| Afskrives over                                  | <u>50 år</u>               |

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                               | <u>Gæld i alt 30/9 2025</u> | <u>Kortfristet andel</u> | <u>Langfristet andel</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 17.000.000                  | 1.000.000                | 16.000.000               | 12.000.000                 |
| Skyldig selskabsskat              | <u>590.431</u>              | <u>0</u>                 | <u>590.431</u>           | <u>0</u>                   |
|                                   | <u>17.590.431</u>           | <u>1.000.000</u>         | <u>16.590.431</u>        | <u>12.000.000</u>          |

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med søsterselskabet Kokkedal Industripark 11 ApS, som er administrationsselskab. Der hæftes solidarisk med søsterselskabet for betaling af selskabsskat.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser pr. 30. september 2025.

#### 9 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

| <u>Modervirksomhed</u> | <u>Hjemsted</u>   | <u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u> |
|------------------------|-------------------|--|
| JIMMAB Förvaltnings AB | Halmstad, Sverige | Rundan 1, 302 53 Halmstad, Sverige                       |