

T.E.L. NORDIC EJENDOMME ApS

Søndre Strandvej 74
3000 Helsingør

Årsrapport
1. juli 2018 - 31. januar 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

12/06/2019

Lars Skogstad-Jensen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

T.E.L. NORDIC EJENDOMME ApS
Søndre Strandvej 74
3000 Helsingør

CVR-nr: 31426111
Regnskabsår: 01/07/2018 - 31/01/2019

Revisor

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Stamholmen 175, 2
2650 Hvidovre
DK Danmark

CVR-nr: 25187091
P-enhed: 1007399649

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. januar 2019 for T.E.L. Nordic Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. januar 2019.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Helsingør, den 12/06/2019

Direktion

Lars Skogstad-Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i T.E.L. Nordic Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T.E.L. Nordic Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. januar 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 Etiske 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.

Hvidovre, 12/06/2019

Benjamin Elleby Jensen , mne22452

Registreret revisor

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 25187091

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og andre formuegoder samt anden beslægtet virksomhed herunder ombygning, udlejning og administration

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke indtruffet nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske udvikling har foregået planmæssigt.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Øvrige forhold

Der er i indeværende år modtaget tilskud på DKK 210.380 fra moderselskabet.

Som følge af omlægning af regnskabsåret er sammenligningstallene i resultatopgørelsen og tilhørende noter ikke direkte sammenlignelige. Omlægningsåret omfatter perioden 1. juli 2018 – 31. januar 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Omlægning af regnskabsår

Virksomhedens regnskabsår er ændret til at følge regnskabsperioden 1. februar til 31. januar. Periodens resultatopgørelse som omfatter 7 måneder, er ikke sammenlignelige med sidste års tal, som omfatter 12 måneder (1. juli 2017 – 30. juni 2018).

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Selskabet har som følge af konkurrencemæssige hensyn og med henvisning til årsregnskabslovens § 32 stk. 1 valgt ikke at vise omsætningen og dermed foretaget en sammendragning i resultatopgørelsen. De sammendragne poster indgår i posten "bruttoresultat".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler

oplyses under eventualposter mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20 år	scrapværdi 0 pct.
---------------------	-------	-------------------

Aktiver med en kostpris på under 13.800 DKK. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Skyldig skat og udskudt skat

T.E.L. Nordic Ejendomme ApS indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 31. jan. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		88.722	77.033
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-273.109	-51.856
Resultat af ordinær primær drift		-184.387	25.177
Øvrige finansielle omkostninger	2	-177.536	-116.364
Ordinært resultat før skat		-361.923	-91.187
Skat af årets resultat	3	13.246	8.556
Årets resultat		-348.677	-82.631
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-348.677	-82.631
I alt		-348.677	-82.631

Balance 31. januar 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		17.614.890	10.429.896
Materielle anlægsaktiver i alt	4	17.614.890	10.429.896
Anlægsaktiver i alt		17.614.890	10.429.896
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	47.792
Andre tilgodehavender		13.246	18.487
Periodeafgrænsningsposter		69.605	5.276
Tilgodehavender i alt		82.851	71.555
Likvide beholdninger		98.870	0
Omsætningsaktiver i alt		181.721	71.555
Aktiver i alt		17.796.611	10.501.451

Balance 31. januar 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		1.188.554	1.326.851
Egenkapital i alt		1.313.554	1.451.851
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.751.434
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	1.751.434
Gæld til banker		0	19.328
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		174.515	337.138
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	16.302.342	6.941.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		16.483.057	7.298.166
Gældsforpligtelser i alt		16.483.057	9.049.600
Passiver i alt		17.796.611	10.501.451

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bygninger	-273.109	-51.856
	-273.109	-51.856

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede selskaber	-13.639	-80.527
Øvrige finansielle udgifter	-163.897	-35.837
	-177.536	-116.364

3. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	13.246	8.556
	13.246	8.556

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2018	10.675.506
Årets tilgang	7.458.103
Anskaffelsespris pr. 31. januar 2019	18.133.609
Afskrivninger pr. 1. juli 2018	-245.610
Årets afskrivninger	-273.109
Afskrivninger pr. 31. januar 2019	-518.719
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar 2019	17.641.890
Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2017 udgør	6.430.000

5. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 125 anparter á nominelt DKK 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital pr. 1. februar 2014	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
Selskabskapital pr. 31. januar 2019	125.000

6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Pantebreve	16.285.642	0
Anden gæld	16.700	6.941.700
	16.302.342	6.941.700

7. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Tilskud fra moderselskab

Der er i indeværende år modtaget tilskud på DKK 210.380 fra moderselskabet.

Omlægning af regnskabsår

Som følge af omlægning af regnskabsåret er sammenligningstallene i resultatopgørelsen og tilhørende noter ikke direkte sammenlignelige. Omlægningsåret omfatter perioden 1. juli 2018 – 31. januar 2019.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TEL NORDIC Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse forøges.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 16.285.642, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2019 udgør DKK 17.614.890.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

TEL. Nordic Holding ApS
Søndre Strandvej 74 A
3000 Helsingør

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0