

**Telegramhallen A/S**  
**Kærvænget 26, 8310 Tranbjerg**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 14 25 75 43**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2023.

---

**Erik Danielsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- |   |                                                 |
|---|-------------------------------------------------|
| 1 | Ledelsespåtegning                               |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

#### **Ledelsesberetning**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
| 4 | Ledelsesberetning   |

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| 5  | Resultatopgørelse        |
| 6  | Balance                  |
| 8  | Egenkapitalopgørelse     |
| 9  | Noter                    |
| 11 | Anvendt regnskabspraksis |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Telegramhallen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 22. marts 2023

### Direktion

Erik Danielsen

### Bestyrelse

Erik Danielsen

Elise Johansen Danielsen  
Formand

Lisbeth Kjær Danielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til aktionærerne i Telegramhallen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Telegramhallen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

Odder, den 22. marts 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

**Erling Kirk Brødbæk**

statsautoriseret revisor  
mne11645

## Selskabsoplysninger

---

|            |                                          |                                    |
|------------|------------------------------------------|------------------------------------|
| Selskabet  | Telegramhallen A/S                       |                                    |
|            | Kærvænget 26                             |                                    |
|            | 8310 Tranbjerg                           |                                    |
|            | CVR-nr.:                                 | 14 25 75 43                        |
|            | Regnskabsår:                             | 1. januar 2022 - 31. december 2022 |
| Bestyrelse | Erik Danielsen                           |                                    |
|            | Elise Johansen Danielsen, Formand        |                                    |
|            | Lisbeth Kjær Danielsen                   |                                    |
| Direktion  | Erik Danielsen                           |                                    |
| Revisor    | Martinsen                                |                                    |
|            | Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |                                    |
|            | Banegårdsgade 2                          |                                    |
|            | 8300 Odder                               |                                    |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i værdipapirer og ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 13.533.271 kr. mod 407.594 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 11.367.880 kr. mod 286.994 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets resultat er positivt påvirket af ejendomsavance på t.kr. 13.338.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                       | <u>2022</u>       | <u>2021</u>    |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>13.533.271</b> | <b>407.594</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 0                 | -11.283        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>13.533.271</b> | <b>396.311</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 975.508           | 0              |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -17.729           | -25.943        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>14.491.050</b> | <b>370.368</b> |
| 3 Skat af årets resultat                          | -3.123.170        | -83.374        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>11.367.880</b> | <b>286.994</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                   |                |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 117.800           | 114.400        |
| Overføres til overført resultat                   | 11.250.080        | 172.594        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>11.367.880</b> | <b>286.994</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                      |                   |                  |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| <u>Note</u>                         | <u>2022</u>       | <u>2021</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |                   |                  |
| Grunde og bygninger                 | 0                 | 3.629.270        |
| Materielle anlægsaktiver i alt      | 0                 | 3.629.270        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b>0</b>          | <b>3.629.270</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |                   |                  |
| Udskudte skatteaktiver              | 0                 | 4.054            |
| Tilgodehavender i alt               | 0                 | 4.054            |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 9.037.050         | 0                |
| Værdipapirer i alt                  | 9.037.050         | 0                |
| Likvide beholdninger                | 7.362.141         | 107.760          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b>16.399.191</b> | <b>111.814</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                | <b>16.399.191</b> | <b>3.741.084</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          |                   |                  |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2022</u>       | <u>2021</u>      |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                  |
| Virksomhedskapital                       | 500.000           | 500.000          |
| Overført resultat                        | 12.606.012        | 1.355.933        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 117.800           | 114.400          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>13.223.812</b> | <b>1.970.333</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 0                 | 1.001.574        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 0                 | 1.001.574        |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 0                 | 132.930          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 0                 | 163.500          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.500            | 17.500           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 83.512            | 242.879          |
| Selskabsskat                             | 3.074.267         | 53.428           |
| Anden gæld                               | 100               | 158.940          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 3.175.379         | 769.177          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>3.175.379</b>  | <b>1.770.751</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>16.399.191</b> | <b>3.741.084</b> |

1 Særlige poster

4 Oplysninger om dagsværdi

**Egenkapitalopgørelse**

|                                          | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> | <b>I alt</b>      |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 500.000                   | 1.183.339                | 113.000                                    | 1.796.339         |
| Udloddet udbytte                         | 0                         | 0                        | -113.000                                   | -113.000          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 172.594                  | 114.400                                    | 286.994           |
| Egenkapital 1. januar 2022               | 500.000                   | 1.355.933                | 114.400                                    | 1.970.333         |
| Udloddet udbytte                         | 0                         | 0                        | -114.400                                   | -114.400          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 11.250.080               | 117.800                                    | 11.367.880        |
|                                          | <b>500.000</b>            | <b>12.606.013</b>        | <b>117.800</b>                             | <b>13.223.813</b> |

## Noter

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2022             | 2021                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| <b>1. Særlige poster</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                          |
| Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter. |                  |                          |
| Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                          |
| Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                          |
| Indtægter:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                          |
| Avance ved salg af ejendom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  | 13.338.230               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  | <u>13.338.230</u>        |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                          |
| Andre driftsindtægter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  | 13.338.230               |
| <b>Resultat af særlige poster netto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  | <u><b>13.338.230</b></u> |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                          |
| Andre finansielle omkostninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 17.729           | 25.943                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <u>17.729</u>    | <u>25.943</u>            |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                          |
| Skat af årets resultat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.119.116        | 87.428                   |
| Årets regulering af udskudt skat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4.054            | -4.054                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <u>3.123.170</u> | <u>83.374</u>            |

## Noter

---

### 4. Oplysninger om dagsværdi

|                                                             | <u>Børsnoterede<br/>aktier</u> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022                                 | <u>9.037.050</u>               |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>1.444</u>                   |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Telegramhallen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           | Brugstid |
|-----------|----------|
| Bygninger | 50 år    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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