



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TKL EJENDOMME A/S**  
**YDUNSVEJ 16, 9700 BRØNDERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. januar 2018

---

Per Wachter Lentz

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TKL Ejendomme A/S Ydunsvej 16 9700 Brønderslev  CVR-nr.: 26 65 15 65 Stiftet: 13. juni 2002 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Wiese Kristoffersen Per Wachter Lentz Claus Tipsmark
<b>Direktion</b>	Per Wachter Lentz
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Prinsensgade 15 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for TKL Ejendomme 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 17. januar 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Per Wachter Lentz

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Per Wiese Kristoffersen

\_\_\_\_\_  
Per Wachter Lentz

\_\_\_\_\_  
Claus Tipsmark

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i TKL Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for TKL Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 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.

Brønderslev, den 17. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 18468

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises der hertil.

Årets resultat er påvirket af, at der er foretaget en større negativ regulering af den aktuelle dagsværdi på selskabets ejendomme. Bortset fra dette, anses årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.228.873</b>	<b>1.100.029</b>
Personaleomkostninger.....	1	-112.800	-111.800
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	2	-3.059.446	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.943.373</b>	<b>988.229</b>
Andre finansielle indtægter.....		5.416	2.541
Andre finansielle omkostninger.....		-210.260	-220.489
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.148.217</b>	<b>770.281</b>
Skat af årets resultat.....	3	485.246	-152.316
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.662.971</b>	<b>617.965</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.662.971	617.965
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.662.971</b>	<b>617.965</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		16.000.000	19.018.417
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		5.000	5.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>16.005.000</b>	<b>19.023.417</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.005.000</b>	<b>19.023.417</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		167.585	67.529
Andre tilgodehavender.....		0	4.500
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>167.585</b>	<b>72.029</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>55.692</b>	<b>214.050</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>223.277</b>	<b>286.079</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.228.277</b>	<b>19.309.496</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		5.761.989	7.367.303
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>6.261.989</b>	<b>7.867.303</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.242.685	1.749.817
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.242.685</b>	<b>1.749.817</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.939.068	7.956.269
Anden gæld.....		731.478	729.978
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>7.670.546</b>	<b>8.686.247</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	553.000	606.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Selskabsskat.....		38.148	0
Anden gæld.....		436.909	374.629
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.053.057</b>	<b>1.006.129</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.723.603</b>	<b>9.692.376</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.228.277</b>	<b>19.309.496</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>7</b>		
<b>Afledte finansielle instrumenter.....</b>	<b>8</b>		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	112.800	111.800	
	<b>112.800</b>	<b>111.800</b>	
 <b>Særlige poster</b>			 <b>2</b>
Selskabet har foretaget en negativ dagsværdiregulering af investeringsejendomme i året på 3.059 tkr. Ejendommenes aktuelle dagsværdi er vurderet til 16.000 tkr.			
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	38.148	0	
Beregnet skat af årets egenkapitalbevægelser.....	-16.262	0	
Regulering af udskudt skat.....	-507.132	152.316	
	<b>-485.246</b>	<b>152.316</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>4</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Investeringsejen- domme		
Kostpris 1. januar 2017.....	17.444.359	175.000	
Tilgang.....	41.029	0	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>17.485.388</b>	<b>175.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	0	170.000	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>170.000</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	1.574.058	0	
Årets værdireguleringer.....	-3.059.446	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>-1.485.388</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>16.000.000</b>	<b>5.000</b>	

Til brug for værdiansættelse af ejendomme, er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet udgør mellem 6,5-7,0 % og er derfor anvendt som diskonteringsrente. Ejendommene betragtes samlet, da disse ikke afviger væsentligt fra hinanden med hensyn til geografi og type. Der er i beregningen taget hensyn til ejendommenes aktuelle og potentielle lejeindtægter, det gennemsnitlige historiske omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner, ejendommenes aktuelle stand samt øvrige standardafkastkrav for samme område.

Ejendommene er desuden ultimo regnskabsåret vurderet af en valuar til en værdi, der svarer til den indregnede værdi.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	500.000	7.367.303	7.867.303
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		57.657	57.657
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.662.971	-1.662.971
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>500.000</b>	<b>5.761.989</b>	<b>6.261.989</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>
----------------------------------------	----------

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.562.769	7.492.068	553.000	4.150.000
Anden gæld.....	729.978	731.478	0	0
	<b>9.292.747</b>	<b>8.223.546</b>	<b>553.000</b>	<b>4.150.000</b>

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
----------------------------------------------	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.015 tkr., er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 16.000 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld 0 tkr., har selskabet deponeret ejerpantebreve for i alt 1.303 tkr.,  
der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017  
udgør 16.000 tkr.

<b>Afledte finansielle instrumenter</b>	<b>8</b>
-----------------------------------------	----------

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrøm-  
me på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige  
bankforbindelse og har sikret en fast rente på et variabelt forrentet kreditforeningslån. Rente-  
swappen har en restløbetid på 14 år, svarende til lånets restløbetid. På balancedagen udgør  
den negative dagsværdi 445 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for TKL Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer og ejendomsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0-10 %
----------------------------------------------	------	--------

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.