



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10, Box 2
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

TKL EJENDOMME A/S
YDUNSVEJ 16, 9700 BRØNDERSLEV
ÅRSRAPPORT
2015
14. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. marts 2016**

Per Wachter Lentz

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Per Weise Kristoffersen Per Wachter Lentz Claus Tipsmark
Direktion	Per Wachter Lentz
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10, Box 2 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Algade 41-51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 21. marts 2016

Direktion

Per Wachter Lentz

Bestyrelse

Per Weise Kristoffersen

Per Wachter Lentz

Claus Tipsmark

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i TKL Ejendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for TKL Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brønderslev, den 21. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme.

Udvikling 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 anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TKL Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 årsrapporten 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til kursværdien pr. statusdagen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.092.737	1.434.780
Personaleomkostninger.....	1	-114.860	-114.054
Af- og nedskrivninger.....		-5.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-66.834	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		61.207	-385.274
DRIFTSRESULTAT.....		967.250	935.452
Andre finansielle omkostninger.....		-230.270	-325.524
RESULTAT FØR SKAT.....		736.980	609.928
Skat af årets resultat.....	2	-149.156	-119.383
ÅRETS RESULTAT.....		587.824	490.545
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		587.824	490.545
I ALT.....		587.824	490.545

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		19.018.417	19.018.417
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		5.000	10.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.023.417	19.028.417
ANLÆGSAKTIVER.....		19.023.417	19.028.417
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		116.165	94.226
Andre tilgodehavender.....		27.625	8.206
Tilgodehavender.....		143.790	102.432
Likvider.....		0	37.546
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		143.790	139.978
AKTIVER.....		19.167.207	19.168.395
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		6.803.709	6.215.885
EGENKAPITAL.....	4	7.303.709	6.715.885
Hensættelse til udskudt skat.....		1.612.837	1.463.681
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.612.837	1.463.681
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.524.465	9.192.909
Anden gæld.....		731.478	750.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	9.255.943	9.942.909
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	576.200	570.000
Gæld til pengeinstitutter.....		27.676	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Anden gæld.....		365.842	450.920
Kortfristede gældsforpligtelser.....		994.718	1.045.920
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.250.661	10.988.829
PASSIVER.....		19.167.207	19.168.395
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	114.860	112.610	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	1.444	
	114.860	114.054	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	149.156	119.383	
	149.156	119.383	
Materielle anlægsaktiver			3
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....	17.377.525	249.420	
Tilgang.....	66.834	0	
Afgang.....	0	-74.420	
Kostpris 31. december 2015.....	17.444.359	175.000	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	1.640.892	0	
Årets opskrivninger.....	-66.834	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	1.574.058	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	239.420	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-69.420	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	170.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	19.018.417	5.000	
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	6.215.885	6.715.885
Forslag til årets resultatdisponering.....		587.824	587.824
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	6.803.709	7.303.709
 Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
	2015 kr.	2014 kr.	
Selskabskapital			
Selskabskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 5.000 stk. a nom. 100 kr.....	500.000	500.000	
	500.000	500.000	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	9.762.909	9.100.665	576.200	5.372.500	
Anden gæld.....	750.000	731.478	0	0	
	10.512.909	9.832.143	576.200	5.372.500	

I gæld til realkreditinstitutter er indregnet renteswap, som pr. 31. december 2015 har en markedsværdi på 449 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.652 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.018 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 1.303 tkr., der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.018 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ejerforhold

7

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

CTI Holding ApS
 Nibstrupvej 87
 9700 Brønderslev

P. Lentz Holding ApS
 Ydunsvej 16
 9700 Brønderslev

P.W. Kristoffersen ApS
 Bugten 5
 9700 Brønderslev