



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. februar 2020

Per Wachter Lentz

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

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 Wiese Kristoffersen Per Wachter Lentz Claus Tipsmark, formand
Direktion	Per Wachter Lentz
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Nordea Danmark Prinsensgade 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 24. januar 2020

Direktion:

Per Wachter Lentz

Bestyrelse:

Per Wiese Kristoffersen

Per Wachter Lentz

Claus Tipsmark
Formand

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 24. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

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 anses 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.290.452	1.013.327
Personaleomkostninger.....	1	-125.815	-128.888
Af- og nedskrivninger.....		-5.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-165.670	-162.158
DRIFTSRESULTAT		993.967	722.281
Andre finansielle indtægter.....		2.597	6
Andre finansielle omkostninger.....		-152.991	-179.376
RESULTAT FØR SKAT		843.573	542.911
Skat af årets resultat.....	2	-184.299	-106.558
ÅRETS RESULTAT		659.274	436.353
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		659.274	436.353
I ALT		659.274	436.353

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	5.000
Investeringsjendomme.....		16.000.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	16.000.000	16.005.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.000.000	16.005.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		75.200	45.281
Tilgodehavender.....		75.200	45.281
Likvider.....		36.441	81.540
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		111.641	126.821
AKTIVER.....		16.111.641	16.131.821
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		6.833.824	6.217.231
EGENKAPITAL.....	4	7.333.824	6.717.231
Hensættelse til udskudt skat.....		1.374.196	1.304.851
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.374.196	1.304.851
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.835.052	6.351.373
Anden gæld.....		430.631	731.478
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.265.683	7.082.851
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	568.000	562.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Selskabsskat.....		96.916	49.720
Anden gæld.....		448.022	390.168
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.137.938	1.026.888
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.403.621	8.109.739
PASSIVER.....		16.111.641	16.131.821
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Afledte finansielle instrumenter.....	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	125.815	128.888	
	125.815	128.888	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	102.916	49.720	
Beregnet skat af årets egenkapitalbevægelser.....	12.038	-5.328	
Regulering af udskudt skat.....	69.345	62.166	
	184.299	106.558	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. januar 2019.....	175.000	17.647.546	
Tilgang.....	0	165.670	
Kostpris 31. december 2019.....	175.000	17.813.216	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	170.000	0	
Årets afskrivninger	5.000	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	175.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	-1.647.546	
Årets værdireguleringer.....	0	-165.670	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	0	-1.813.216	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	0	16.000.000	

Til brug for værdiansættelse af ejendomme, er der anvendt en afkastbaseret model. Ledelsens forrentningskrav udgør mellem 5,75-8,40%, der er anvendt som diskonteringsrente ved værdiansættelse af de enkelte ejendomme. Ejendomsporteføljen består af flere typer af ejendomme, herunder erhvervs- og boligejendomme samt grunde. 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.

Ved værdiansættelse af erhvervsjendomme, der omfatter lager-, kontor- og industrilokaler, er der for enkelte adskilte ejendomme anvendt et afkastkrav på 6,75%, mens der for de øvrige erhvervsjendomme er anvendt et afkastkrav på 8,40%, svarende til standardafkastkravet for samme type af ejendomme i området.

Ved værdiansættelse af boligejendomme, er der anvendt et afkastkrav på 5,75%, svarende til standardafkastkravet for samme type af ejendomme i området.

Grunde værdiansættes til forventet salgsværdi vurderet på baggrund af ekstern mæglervurdering.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
		Selskabs-	Overført			
		kapital	overskud	I alt		
Egenkapital 1. januar 2019.....		500.000	6.217.231	6.717.231		
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			-42.681	-42.681		
Forslag til resultatdisponering.....			659.274	659.274		
Egenkapital 31. december 2019.....		500.000	6.833.824	7.333.824		
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	6.403.052	568.000	3.090.000	6.913.373	562.000	
Anden gæld.....	430.631	0	0	731.478	0	
	6.833.683	568.000	3.090.000	7.644.851	562.000	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.898 tkr., er der givet pant i investerings-						
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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 2019						
udgør 16.000 tkr.						
Afledte finansielle instrumenter						7
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 12 år, svarende til lånets restløbetid. På balancedagen udgør						
den negative dagsværdi 475 tkr., som er indregnet under gæld til realkreditinstitutter.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TKL Ejendomme A/S for 2019 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 %
--	------	-----

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.