

# **TLGL Invest A/S**

Sofiendalsvej 5B, 9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 34 05 29 56

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.11.16

Lars R. Børglum  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

TLGL Invest A/S  
Sofiendalsvej 5B  
9200 Aalborg SV  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 34 05 29 56

---

---

**Bestyrelse**

---

Troels Severinsen, formand  
Lars Riisberg  
Lars R. Børglum  
Grimur Lund

---

---

**Direktion**

---

Lars R. Børglum

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for TLGL Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. november 2016

**Direktionen**

Lars R. Børglum

**Bestyrelsen**

Troels Severinsen  
Formand

Lars Riisberg

Lars R. Børglum

Grimur Lund

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

## Til kapitalejeren i TLGL Invest A/S

Vi har revideret årsregnskabet for TLGL Invest A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 4. november 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen  
Statsaut. revisor

## Resultatopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.969.215</b>	<b>3.256.331</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>3.969.215</b>	<b>3.256.331</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	413.045	100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	368.824
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.382.260</b>	<b>3.725.155</b>
Andre finansielle omkostninger	-1.341.230	-1.527.568
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.341.230</b>	<b>-1.527.568</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.041.030</b>	<b>2.197.587</b>
Skat af årets resultat	-672.402	-513.900
<b>Årets resultat</b>	<b>2.368.628</b>	<b>1.683.687</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.368.628	1.683.687
<b>I alt</b>	<b>2.368.628</b>	<b>1.683.687</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	59.300.000	58.886.955
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3.392.500	0
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.692.500</b>	<b>58.886.955</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.692.500</b>	<b>58.886.955</b>
	Udskudt skatteaktiv	217.500	0
	Periodeafgrænsningsposter	22.473	27.958
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>239.973</b>	<b>27.958</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>239.973</b>	<b>27.958</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>62.932.473</b>	<b>58.914.913</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	10.170.689	13.898.478
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.670.689</b>	<b>15.398.478</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	829.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>829.600</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	28.501.782	30.140.343
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.501.782</b>	<b>30.140.343</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.583.633	1.553.898
	Gæld til kreditinstitutter	11.973.374	9.661.623
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	0
	Anden gæld	9.037.468	1.173.623
	Periodeafgrænsningsposter	148.027	157.348
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.760.002</b>	<b>12.546.492</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.261.784</b>	<b>42.686.835</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>62.932.473</b>	<b>58.914.913</b>

5 Sikkerhedsstillelser

6 Finansielle instrumenter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er sket ændring i regnskabspraksis for langfristede gældsforpligtelser, således at disse nu indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere til kursværdi pr. statusdagen. Ændringen er sket som følge af førtidsimplementering af de nye regler i årsregnskabsloven og sammenligningstallene er ikke ændret. Ændringen medfører en positiv påvirkning af årets resultat og egenkapital med t.DKK 656, mens balancesummen er uændret.

Der er sket ændring i regnskabspraksis for indregning af renteswap, således at denne nu dagsværdireguleres over egenkapitalen mod tidligere over resultatopgørelsen. Ændringen er sket som følge af førtidsimplementering af nye regler i årsregnskabsloven og sammenligningstallene er ikke ændret. Ændringen medfører en positiv påvirkning af årets resultat med t.DKK 6.096, mens egenkapital og balancesum er uændret.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes til og med regnskabsåret 2014/15 i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Fra og med regnskabsåret 2015/16 indregnes ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter direkte på egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes herefter til amortiseret kostpris. Disse er indtil 30.06.15 målt til dagsværi ved at regulere regnskabsmæssig værdi med op- og nedskrivning over resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 1. Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er investeringsformål, herunder køb af udlejningsejendomme samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se og forudbe- taling for materielle an- lægsaktiver
Kostpris pr. 30.06.15	58.289.338	0
Tilgang i året	0	3.392.500
Kostpris pr. 30.06.16	58.289.338	3.392.500
Opskrivninger pr. 30.06.15	597.617	0
Opskrivninger i året	413.045	0
Opskrivninger pr. 30.06.16	1.010.662	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	59.300.000	3.392.500

Investeringssejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen (normal indtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendomme i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensynstagen til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.16 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6,3 % - 7,2 % (30.06.15: 6,2 % - 7,1 %).

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendomme.

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	1.000.000	8.714.791
Kapitalforhøjelse	500.000	3.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.683.687
Saldo pr. 30.06.15	1.500.000	13.898.478

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	1.500.000	13.898.478
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-7.815.919
Forslag til resultatdisponering	0	2.368.628
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.719.502
Saldo pr. 30.06.16	1.500.000	10.170.689

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014/15 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK	15.11.11 30.06.12 DKK
Saldo, primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	0
Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	1.000.000
Saldo, ultimo	1.500.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	1.500.000	1

#### 4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.583.633	21.643.751	30.085.415	31.694.241
I alt	1.583.633	21.643.751	30.085.415	31.694.241

#### 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 30.085 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.300.

Gennem Spar Nord Bank er stillet garanti overfor tredjemand med t.DKK 17.000, vedrørende ejendomme under opførelse.

#### 6. Finansielle instrumenter

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på langfristede gældsforpligtelser. Pr. 30.06.16 er sikret langfristede gældsforpligtelser for i alt t.DKK 110.380 for en periode på 11 - 20 år. Heraf er t.DKK 100.380 vedrørende langfristede gældsforpligtelser, der endnu ikke er hjemtaget. Dagsværdien af renteswap udgør pr. 30.06.16 t.DKK -8.468, og urealiseret nettotab før skat indregnet på egenkapitalen i 2015/16 udgør t.DKK 7.816.