

# **T.L. Estate ApS**

Solhøjsvej 45, 9210 Aalborg  
CVR-nr. 35 39 69 50

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.03.17

Thomas Løth  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

T.L. Estate ApS  
Solhøjsvej 45  
9210 Aalborg  
Telefon: 20 33 28 88  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 35 39 69 50  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Thomas Løth

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nykredit A/S  
Handelsbanken

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for T.L. Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. marts 2017

### **Direktionen**

Thomas Løth

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i T.L. Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T.L. Estate ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 2. marts 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Erik K. Nielsen  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at fungere som ejendomsselskab og forestå køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 2.503.829 mod DKK 2.538.506 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.105.779.

## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
	<b>1.230.707</b>	<b>1.080.474</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
1 Personalemkostninger	-38.562	-56.272
	<b>1.192.145</b>	<b>1.024.202</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.407.376	2.728.607
	<b>3.599.521</b>	<b>3.752.809</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
Finansielle indtægter	45	285
Finansielle omkostninger	-442.438	-460.664
	<b>3.157.128</b>	<b>3.292.430</b>
<b>Resultat før skat</b>		
Skat af årets resultat	-653.299	-753.924
	<b>2.503.829</b>	<b>2.538.506</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.503.829	2.538.506
<b>I alt</b>	<b>2.503.829</b>	<b>2.538.506</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	31.500.000	29.000.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.500.000</b>	<b>29.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.500.000</b>	<b>29.000.000</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	0	29.276
	Andre tilgodehavender	2.305	6.397
	Periodeafgrænsningsposter	41.874	8.984
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>44.179</b>	<b>44.657</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>855.414</b>	<b>664.011</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>899.593</b>	<b>708.668</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.399.593</b>	<b>29.708.668</b>



	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	7.025.779	4.521.950
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.105.779</b>	<b>4.601.950</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.567.246	1.065.549
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.567.246</b>	<b>1.065.549</b>
3 Ansvarlig lånekapital	5.490.120	5.330.214
3 Gæld til realkreditinstitutter	17.322.124	17.498.569
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.812.244</b>	<b>22.828.783</b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	267.264	554.916
Selskabsskat	22.296	0
Anden gæld	624.764	657.470
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>914.324</b>	<b>1.212.386</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.726.568</b>	<b>24.041.169</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.399.593</b>	<b>29.708.668</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15		
Saldo pr. 01.01.15	80.000	1.983.444
Forslag til resultatdisponering	0	2.538.506
Saldo pr. 31.12.15	80.000	4.521.950
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	80.000	4.521.950
Forslag til resultatdisponering	0	2.503.829
Saldo pr. 31.12.16	80.000	7.025.779

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	30.326	43.815
Andre omkostninger til social sikring	0	180
Andre personaleomkostninger	8.236	12.277
I alt	38.562	56.272
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	24.226.065
Kostpris pr. 31.12.16	24.226.065
Dagsværdireguleringer i året	7.273.935
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	7.273.935
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	31.500.000

Investerings ejendommen værdiansættes årligt til dagsværdi, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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 investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitaliseringen skønnes der et forretningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.16 er anvendt en kapitaliseringsfaktor i intervallet 4,10% - 4,25% og samtidig er der taget hensyn til indestående hos GI samt støtte vedrørende byfornyelseslån.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Ansvarlig lånekapital	0	0	5.490.120	5.330.214
Gæld til realkreditinstitutter	267.264	14.922.133	17.589.388	18.053.485
I alt	267.264	14.922.133	23.079.508	23.383.699

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.16.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.815 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 29.000.

Udover medtaget prioritetsgæld i ejendommene er der restgæld på t.DKK 5.765, hvor ydelsen fuldt ud dækkes af byfornyelsesmidler, hvorfor gælden ikke medtages.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

### OFFENTLIGE TILSKUD

Offentlig tilskud til renter på realkreditlån til brug for byfornyelse indregnes under andre driftsindtægter.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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