



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

AKTIESELSKABET TLK AF 1971

C/O LAROS A/S, PALUDAN-MÜLLERS VEJ 84 1. TH., 8200 AARHUS N

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. oktober 2024

Gabriel Rohde

CVR-NR. 37 08 80 13

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter..... | 12-15 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 16-19 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Aktieselskabet TLK af 1971 c/o Laros A/S, Paludan-Müllers Vej 84 1. th. 8200 Aarhus N |
| | CVR-nr.: 37 08 80 13 Stiftet: 6. april 1971 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 |
| Bestyrelse | Preben Kjær Pedersen, formand Gabriel Rohde Trine Jytte Pedersen |
| Direktion | Anette Adeline Ledet |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Aktieselskabet TLK af 1971.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. oktober 2024

Direktion:

Anette Adeline Ledet

Bestyrelse:

Preben Kjær Pedersen
Formand

Gabriel Rohde

Trine Jytte Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Aktieselskabet TLK af 1971

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet TLK af 1971 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Aarhus, den 31. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Egne kapitalandele

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Aktier, 1.580 stk. a nom. 500 kr..... | 790.000 | 790.000 |
| Egne aktier, 20 stk. a nom. 500 kr..... | 10.000 | 10.000 |
| | 800.000 | 800.000 |
| | | |
| Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen: | | |
| Egne aktier 20 stk a 500 kr | 1,3 | 1,3 |
| | 1,3 | 1,3 |

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2023/24 kr. | 2022/23 kr. |
|---|------|-------------------|--------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 5.600.065 | 6.470.223 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -1.204.493 | -3.531.879 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | | 0 | -147.327 |
| Andre driftsomkostninger..... | | -147.670 | -9.709 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 6.634.490 | -23.435.374 |
| DRIFTSRESULTAT | | 10.882.392 | -20.654.066 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | -590.680 | -1.621.303 |
| Andre finansielle indtægter | | 13.780 | 56.815 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | | -3.513.070 | -1.405.077 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 6.792.422 | -23.623.631 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -1.607.472 | 5.528.929 |
| ÅRETS RESULTAT | | 5.184.950 | -18.094.702 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Ekstraordinært udbytte..... | | 0 | 1.000.000 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 0 | -1.621.303 |
| Overført resultat..... | | 5.184.950 | -17.473.399 |
| I ALT | | 5.184.950 | -18.094.702 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Erhvervede immaterielle anlægsaktiver..... | | 0 | 0 |
| Immaterielle anlægsaktiver..... | 3 | 0 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 0 | 0 |
| Investeringsejendomme..... | | 115.319.804 | 108.633.703 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 115.319.804 | 108.633.703 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder..... | | 2.633.621 | 3.224.301 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 100.000 | 100.000 |
| Lejedefinitum og andre tilgodehavender..... | | 0 | 91.602 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 5 | 2.733.621 | 3.415.903 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 118.053.425 | 112.049.606 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 415.035 | 16.939 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 100.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 32.229 | 4.996 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 1.514 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 52.029 | 45.589 |
| Tilgodehavender..... | | 600.807 | 67.524 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 66.480 | 54.156 |
| Værdipapirer og kapitalandele..... | | 66.480 | 54.156 |
| Likvide beholdninger..... | | 0 | 1.015.554 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 667.287 | 1.137.234 |
| AKTIVER..... | | 118.720.712 | 113.186.840 |

BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Aktiekapital..... | | 800.000 | 800.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | | 99.400 | 99.400 |
| Overført resultat..... | | 35.516.929 | 30.331.979 |
| EGENKAPITAL..... | | 36.416.329 | 31.231.379 |
| Hensættelser til udskudt skat..... | | 2.842.587 | 1.341.529 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 2.842.587 | 1.341.529 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 74.231.131 | 74.367.093 |
| Forudbetalinger fra lejere..... | | 372.996 | 457.857 |
| Gæld til associerede virksomheder..... | | 1.839.950 | 0 |
| Selskabsskat..... | | 106.414 | 80.486 |
| Feriefond..... | | 0 | 237.098 |
| Deposita..... | | 1.281.642 | 1.305.165 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 77.832.133 | 76.447.699 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 135.920 | 129.290 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 1.166.228 | 642 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 222.928 | 134.109 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 3.149.010 |
| Anden gæld..... | | 104.587 | 753.182 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.629.663 | 4.166.233 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 79.461.796 | 80.613.932 |
| PASSIVER..... | | 118.720.712 | 113.186.840 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr. | Aktiekapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023..... | 800.000 | 99.400 | 30.331.979 | 31.231.379 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | | 5.184.950 | 5.184.950 |
| Egenkapital 30. juni 2024..... | 800.000 | 99.400 | 35.516.929 | 36.416.329 |

NOTER

| | 2023/24 kr. | 2022/23 kr. | Note |
|--|------------------|---|--------------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 2 | 5 | |
| Løn og gager..... | 1.086.711 | 3.283.661 | |
| Pensioner..... | 88.605 | 166.411 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 25.728 | 64.271 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 3.449 | 17.536 | |
| | 1.204.493 | 3.531.879 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 106.414 | 244.486 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | 0 | 572 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 1.501.058 | -5.773.987 | |
| | 1.607.472 | -5.528.929 | |
| Immaterielle anlægsaktiver | | | 3 |
| kr. | | Erhvervede immaterielle anlægsaktiver | |
| Kostpris 1. juli 2023..... | | 125.438 | |
| Afgang..... | | -125.438 | |
| Kostpris 30. juni 2024..... | | 0 | |
| Afskrivninger 1. juli 2023..... | | 125.438 | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | | -125.438 | |
| Afskrivninger 30. juni 2024..... | | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024..... | | 0 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| kr. | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investeringsejen omme |
| Kostpris 1. juli 2023..... | 662.828 | | 103.456.918 |
| Tilgang..... | 0 | | 51.611 |
| Afgang..... | -662.828 | | 0 |
| Kostpris 30. juni 2024..... | 0 | | 103.508.529 |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2023..... | 662.828 | | 0 |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | -662.828 | | 0 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2024..... | 0 | | 0 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023..... | 0 | | 5.176.785 |
| Årets værdireguleringer..... | 0 | | 6.634.490 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024..... | 0 | | 11.811.275 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024..... | 0 | | 115.319.804 |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr. | Boligejendomme |
|---|----------------|
| Dagsværdi 30. juni 2024..... | 115.319.804 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 6.634.490 |

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 4 boligejendomme og 5 udlejede beboelseslejligheder placeret i Aarhus C.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en periode på 200 år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Det gennemsnitlige driftsafkast før skat for de kommende 5 år vurderes at udgøre henholdsvis 1.178 tkr., 415 tkr., 587 tkr., 778 tkr., 125 tkr. og 1159 tkr. for ejendommene, hvilket bygger på et årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på henholdsvis 1.669 kr., 1.671 kr., 1.672 kr., 1.872 kr., 1.664 kr. og 1.353 kr., og gennemsnitlig årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 306 tkr., 83 tkr., 170 tkr., 251 tkr., 40 tkr. og 343 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,48% - 4,01%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Finansielle anlægsaktiver

5

| kr. | Kapitalandele i associerede virksomheder | Andre værdipapirer og kapitalandele | Lejedepositum og andre tilgodehavender |
|--|--|---|--|
| Kostpris 1. juli 2023..... | 3.200.001 | 600 | 91.602 |
| Afgang..... | 0 | 0 | -91.602 |
| Kostpris 30. juni 2024..... | 3.200.001 | 600 | 0 |
| Værdireguleringer 1. juli 2023..... | 24.302 | 99.400 | 0 |
| Årets værdireguleringer | -590.682 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 30. juni 2024..... | -566.380 | 99.400 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024..... | 2.633.621 | 100.000 | 0 |

Under finansielle anlægsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr. | Andre værdipapirer |
|------------------------------|-----------------------|
| Dagsværdi 30. juni 2024..... | 50.000 |

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 30/6 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2023 gæld i alt |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 74.367.051 | 135.920 | 73.616.304 | 74.496.383 |
| Forudbetalinger fra lejere..... | 372.996 | 0 | 372.996 | 457.857 |
| Gæld til associerede virksomheder..... | 1.839.950 | 0 | 1.839.950 | 0 |
| Selskabsskat..... | 106.414 | 0 | 0 | 3.229.496 |
| Feriefond..... | 0 | 0 | 0 | 237.098 |
| Deposita..... | 1.281.642 | 0 | 1.281.642 | 1.305.165 |
| | 77.968.053 | 135.920 | 77.110.892 | 79.725.999 |

6

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet deltager som komplementar i K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.893 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Nordborggade 12, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2024 udgør 29.795 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.320 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Heibergsgade 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2024 udgør 11.068 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.097 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Ole Rømers Gade 98, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2024 udgør 16.713 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.018 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Ole Rømers Gade 100, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2024 udgør 20.589 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.035 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Marselis Boulevard 28, 13, 4, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2024 udgør 1.840 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.029 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Marselis Boulevard 28, 5, 2, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2024 udgør 1.645 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.298 tkr. er der givet pant i ejendomme beliggende Søndre Ringgade 1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 33.670 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadeløsbreve på i alt 6.060 tkr. med pant i selskabets grunde og bygninger. Disse er fordelt således:

Nordborggade 12: 1.150 tkr.

Heibergsgade 9: 2.436 tkr.

Ole Rømers Gade 98: 1.218 tkr.

Ole Rømers Gade 100: 1.256 tkr.

Ejerpantebreve og skadeløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld som pr. 30. juni 2024 udgør 1.166.228 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aktieselskabet TLK af 1971 for 2023/24 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

Huslejeindtægter

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder udbetalte erstatninger i forbindelse med byggeadministration.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

Skat af årets resultat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

Materielle anlægsaktiver

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:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0% |

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en DCF-værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens fremtidige pengestrømme.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatter.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.