



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

TAK EJENDOMME A/S
HØLKEN 8, 9480 LØKKEN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2022

Conny Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TAK Ejendomme A/S Hølken 8 9480 Løkken
	CVR-nr.: 41 48 05 64 Stiftet: 30. juni 2020 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Conny Nielsen, formand Torben Arne Kjeldgaard Peter Kjeldgaard Martin Kock Kjeldgaard
Direktion	Torben Arne Kjeldgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Andelskassers Bank Baneskellet 1 8830 Tjele

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for TAK 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løkken, den 23. juni 2022

Direktion:

Torben Arne Kjeldgaard

Bestyrelse:

Conny Nielsen
Formand

Torben Arne Kjeldgaard

Peter Kjeldgaard

Martin Kock Kjeldgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i TAK Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for TAK Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudvikling og ejendomsudlejning.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.034.382	1.122.763
Personaleomkostninger.....	1	-297.428	-294.138
Af- og nedskrivninger.....		-31.113	-593
DRIFTSRESULTAT		705.841	828.032
Andre finansielle indtægter.....	2	15.628	5.609
Andre finansielle omkostninger.....		-333.218	-177.555
RESULTAT FØR SKAT		388.251	656.086
Skat af årets resultat.....	3	-120.040	-149.576
ÅRETS RESULTAT		268.211	506.510
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		268.211	506.510
I ALT		268.211	506.510

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		123.858	2.370
Investeringsjendomme.....		25.500.000	25.500.000
Investeringsjendomme under opførsel.....		970.275	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	26.594.133	25.502.370
ANLÆGSAKTIVER.....		26.594.133	25.502.370
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.425.940	0
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	0	137.428
Andre tilgodehavender.....		0	574.883
Periodeafgrænsningsposter.....		13.127	13.140
Tilgodehavender.....		1.439.067	725.451
Likvide beholdninger.....		163.523	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.602.590	725.451
AKTIVER.....		28.196.723	26.227.821
PASSIVER			
Selskabskapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		9.471.349	9.203.138
EGENKAPITAL.....		9.871.349	9.603.138
Hensættelse til udskudt skat.....		3.830.256	3.737.606
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.830.256	3.737.606
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.615.449	10.960.165
Gæld til pengeinstitutter.....		0	569.193
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	13.615.449	11.529.358
Gæld til realkreditinstitutter.....		611.000	384.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	629.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		72.003	12.003
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		58.345	0
Selskabsskat.....		27.390	39.006
Anden gæld.....		110.931	293.470
Kortfristede gældsforpligtelser.....		879.669	1.357.719
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.495.118	12.887.077
PASSIVER.....		28.196.723	26.227.821
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	400.000	9.004.238	9.404.238
Praksisændring.....		198.900	198.900
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021.....	400.000	9.203.138	9.603.138
Forslag til resultatdisponering.....		268.211	268.211
Egenkapital 31. december 2021.....	400.000	9.471.349	9.871.349

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	297.428	294.138	
	297.428	294.138	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	15.628	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	5.609	
	15.628	5.609	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	27.390	39.006	
Regulering af udskudt skat.....	92.650	110.570	
	120.040	149.576	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	Investeringsseje domme under opførsel
Kostpris 1. januar 2021.....	2.963	25.500.000	0
Tilgang.....	152.601	0	970.275
Kostpris 31. december 2021.....	155.564	25.500.000	970.275
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	593	255.000	
Praksisændring.....	0	-255.000	
Årets afskrivninger	31.113	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	31.706	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	123.858	25.500.000	970.275
Under materielle anlægsaktiver indgår en investeringsejendom målt til dagsværdi med følgende beløb:			
Dagsværdi 31. december 2021.....			25.500.000
Ejendommen er værdiansat til handelsværdi på baggrund af eksterne vurderinger fra ejendomsrådgiver og realkreditinstitut.			
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			5
Der var pr. 31. december 2020 et tilgodehavende hos direktionen på i alt 138 tkr. inkl. renter. Udlånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 %. Lånet er indfriet i løbet af 2021.			

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	6
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.226.449	611.000	11.182.000	11.344.165	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	835.193	
	14.226.449	611.000	11.182.000	12.179.358	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.226 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 24.990 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev på 1.050 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 24.990 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TAK Ejendomme A/S for 2021 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendom var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Balancesummen ultimo forøges med 255 tkr., som kan henføres til investeringsejendommen. For 2021 er balancesummen primo forøget med 255 tkr og egenkapitalen pr. 1. januar 2021 er forøget med 199 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 56 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.....	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 afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.