

TLGL Overblikket A/S

Skibbrogade 3. 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 38 11 92 30

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.10.25

Lars R. Børglum
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aalborg Øst
Langagervej 1
9220 Aalborg Øst

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

TLGL Overblikket A/S
c/o Haugaard Braad EA
Skibbrogade 3. 3
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 38 11 92 30
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Lars R. Børglum

Bestyrelse

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

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for TLGL Overblikket 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. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. september 2025

Direktionen

Lars R. Børglum

Bestyrelsen

Troels Severinsen
Formand

Lars R. Børglum

Lars Riisberg

Grimur Lund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i TLGL Overblikket A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TLGL Overblikket A/S for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aalborg, den 23. september 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Mosskov Møller

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne35460

	2024/25	2023/24
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	2.606.489	2.562.431
Resultat før dagsværdireguleringer	2.606.489	2.562.431
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	100.000
Resultat af primær drift	2.806.489	2.662.431
3 Finansielle indtægter	819.245	1.147.498
4 Finansielle omkostninger	-1.868.341	-2.318.086
Resultat før skat	1.757.393	1.491.843
Skat af årets resultat	-387.365	-346.693
Årets resultat	1.370.028	1.145.150
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.370.028	1.145.150
I alt	1.370.028	1.145.150

AKTIVER

Note		30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
	Investeringsejendomme	59.100.000	58.900.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	59.100.000	58.900.000
	Anlægsaktiver i alt	59.100.000	58.900.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.941.746	5.045.321
	Udskudt skatteaktiv	594.000	628.000
	Andre tilgodehavender	2.956.419	3.936.620
	Periodeafgrænsningsposter	67.107	60.795
6	Tilgodehavender i alt	9.559.272	9.670.736
	Likvide beholdninger	685.483	602.284
	Omsætningsaktiver i alt	10.244.755	10.273.020
	Aktiver i alt	69.344.755	69.173.020

PASSIVER

Note	30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for sikringstransaktioner	8.818.817	9.578.200
Overført resultat	12.604.693	11.234.665
Egenkapital i alt	22.423.510	21.812.865
7 Gæld til realkreditinstitutter	44.779.659	45.213.893
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.779.659	45.213.893
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	447.508	360.831
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.438	36.718
Gæld til tilknyttede virksomheder	201.049	175.816
Deposita	861.542	879.996
Selskabsskat	139.180	120.686
Anden gæld	437.869	572.215
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.141.586	2.146.262
Gældsforpligtelser i alt	46.921.245	47.360.155
Passiver i alt	69.344.755	69.173.020
8 Oplysninger om dagsværdi		
9 Afledte finansielle instrumenter		
10 Eventualforpligtelser		
11 Andre forpligtelser		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24			
Saldo pr. 01.07.23	1.000.000	10.340.497	10.089.515
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-977.304	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	215.007	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.145.150
Saldo pr. 30.06.24	1.000.000	9.578.200	11.234.665
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25			
Saldo pr. 01.07.24	1.000.000	9.578.200	11.234.665
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-973.568	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	214.185	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.370.028
Saldo pr. 30.06.25	1.000.000	8.818.817	12.604.693

1. Væsentligste aktiviteter

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

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	217.110	221.426
Øvrige finansielle indtægter	602.135	926.072
I alt	819.245	1.147.498

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.923	2.599
Øvrige finansielle omkostninger	1.865.418	2.315.487
I alt	1.868.341	2.318.086

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.07.24	61.441.686
Kostpris pr. 30.06.25	61.441.686
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.24	-2.541.686
Dagsværdireguleringer i året	200.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.25	-2.341.686
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	59.100.000

30.06.25	30.06.24
DKK	DKK

6. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	2.000.000	3.000.000
---	-----------	-----------

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.25	Gæld i alt 30.06.24
Gæld til realkreditinstitutter	447.508	38.877.220	45.227.167	45.574.724
I alt	447.508	38.877.220	45.227.167	45.574.724

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi pr. 30.06.25	59.100.000	2.956.419
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	200.000	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-973.568

Investeringsejendomme

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

Ejendomme anvendes til boligudlejning, og består af 32 lejligheder med central beliggenhed i Aalborg.

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 hensyntagen til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.25 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,75 % (2023/24: 4,75%). En stigning i afkastkrav på 0,25 procentpoint vil medføre et fald i værdien på selskabets investeringsejendomme på 3,0 mio. DKK, mens et fald i afkastkrav på 0,25 procentpoint vil medføre en stigning i værdi af selskabets investeringsejendomme på 3,3 mio. DKK.

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

Renteswaps

Selskabets værdiansættelse af renteswaps sker til dagsværdi. Dagsværdien tager udgangspunkt i indfrielsesværdien oplyst af pengeinstitut. Ved værdiansættelsen tages der højde for modpartens solvens.

9. Afledte 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. 30.06.25 er sikret langfristede gældsforpligtelser for i alt t.DKK 50.380 for en periode på 12 år. Dagsværdien af renteswappen udgør pr. 30.06.25 t.DKK 2.956, og urealiseret tab før skat indregnet på egenkapitalen i 2024/25 udgør t.DKK -974.

10. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

11. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået en 3-årig forsikringsaftale med forsikring af selskabets ejendom. Aftalen løber fra 01.01.24. Forpligtelsen andrager t.DKK 41 for 1 års forsikring.

Selskabet har indgået en administrationsaftale uden uopsigelsesperiode, men med et opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Selskabet har indgået en 3-årig aftale om vicevært- og ejendomsservice vedrørende selskabets ejendom, der løber fra 01.07.23. Forpligtelsen andrager t.DKK 168 for 1 års vicevært- og ejendomsservice.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 45.227 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.100.

Til sikkerhed for mellemværende med grundejerforeninger er der udstedt ejerpantebrev i alt t.DKK 640.

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme 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 rentekomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

13. 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.