

TL-AH Projekt 1 A/S
Langerak 19
9220 Aalborg Øst
CVR-nr. 42 24 73 91

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2026

Betina Charlotte Mose Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for TL-AH Projekt 1 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. marts 2026

Direktion

Henrik Lybæk Christensen
adm. direktør

Bestyrelse

Betina Charlotte Mose Nielsen
formand

Michael Rosenkilde Lind
næstformand

Henrik Lybæk Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TL-AH Projekt 1 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TL-AH Projekt 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 den øverste ledelse 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 9. marts 2026

Deloitte
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Nørrevang
Statsautoriseret revisor
mne11706

Selskabsoplysninger

Selskabet TL-AH Projekt 1 A/S
Langerak 19
9220 Aalborg Øst
CVR-nr.: 42247391
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Hjemsted: Aalborg

Bestyrelse Betina Charlotte Mose Nielsen, formand
Michael Rosenkilde Lind, næstformand
Henrik Lybæk Christensen

Direktion Henrik Lybæk Christensen, adm. direktør

Revision Deloitte
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 33963556
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udvikle, opføre, sælge, udleje og investere i erhvervsbyggeri samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 302.061, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.612.725.

Selskabet ejer en kontorejendom beliggende i Østhavnen i Aalborg med et bruttoetageareal på 4.578 m².

Årets resultat er påvirket i nedadgående retning af, at der har været tomgang i ejendommen i løbet af 2025.

Ejendommen er vedligeholdt i det nødvendige omfang i løbet af året.

Ledelsens anser årets resultat som utilfredsstillende.

Ledelsen er opmærksom på, at egenkapitalen er negativ pr. 31. december 2025. Ledelsen forventer at egenkapitalen kan genetableres gennem den almindelige drift af selskabet indenfor de kommende år, da der er indgået lejeaftaler på samtlige lejemål i ejendommen ved årets udgang.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TL-AH Projekt 1 A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.587.827	1.178
Administrationsomkostninger		<u>(80.438)</u>	<u>(76)</u>
Resultat af ordinær primær drift		1.507.389	1.102
Finansielle indtægter	1	4.486	13
Finansielle omkostninger	2	<u>(1.899.133)</u>	<u>(1.844)</u>
Ordinært resultat før skat		(387.258)	(729)
Skat af årets resultat	3	<u>85.197</u>	<u>160</u>
Årets resultat		<u>(302.061)</u>	<u>(569)</u>
Overført resultat		<u>(302.061)</u>	<u>(569)</u>
		<u>(302.061)</u>	<u>(569)</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		63.219.372	62.650
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>430.176</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>63.649.548</u>	<u>62.650</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>63.649.548</u>	<u>62.650</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.933	61
Andre tilgodehavender		48.251	53
Udskudt skatteaktiv	5	<u>734.816</u>	<u>650</u>
Tilgodehavender		<u>833.000</u>	<u>764</u>
Likvide beholdninger		<u>156.274</u>	<u>285</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>989.274</u>	<u>1.049</u>
Aktiver i alt		<u><u>64.638.822</u></u>	<u><u>63.699</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		<u>(2.612.725)</u>	<u>(2.311)</u>
Egenkapital		<u>(1.612.725)</u>	<u>(1.311)</u>
Deposita		<u>883.007</u>	<u>871</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>883.007</u>	<u>871</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.182.827	368
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	63.860.246	0
Anden gæld	7	<u>325.467</u>	<u>63.771</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>65.368.540</u>	<u>64.139</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>66.251.547</u>	<u>65.010</u>
Passiver i alt		<u><u>64.638.822</u></u>	<u><u>63.699</u></u>
Medarbejderforhold	8		
Leje- og leasingforpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	(2.310.664)	(1.310.664)
Årets resultat	0	(302.061)	(302.061)
Egenkapital 31. december 2025	1.000.000	(2.612.725)	(1.612.725)

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	4.486	13
	<u>4.486</u>	<u>13</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.899.133	1.844
	<u>1.899.133</u>	<u>1.844</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	(85.197)	(160)
	<u>(85.197)</u>	<u>(160)</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Materielle an-</u> <u>lægsaktiver un-</u> <u>der udførelse</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2025	64.179.695	0	64.179.695
Tilgang i årets løb	<u>1.579.315</u>	<u>430.176</u>	<u>2.009.491</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>65.759.010</u>	<u>430.176</u>	<u>66.189.186</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2025	1.530.056	0	1.530.056
Årets afskrivninger	<u>1.009.582</u>	<u>0</u>	<u>1.009.582</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2025	<u>2.539.638</u>	<u>0</u>	<u>2.539.638</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>63.219.372</u></u>	<u><u>430.176</u></u>	<u><u>63.649.548</u></u>

5 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>t.kr.</u>
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025	(649.619)	(490)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>(85.197)</u>	<u>(160)</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025	<u><u>(734.816)</u></u>	<u><u>(650)</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Deposita	<u>870.575</u>	<u>883.007</u>	<u>0</u>	<u>883.007</u>
	<u><u>870.575</u></u>	<u><u>883.007</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>883.007</u></u>

Noter

7 Anden gæld

Anden gæld består af et gældsbrief.

8 Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

9 Leje- og leasingforpligtelser

Forpligtelser i henhold til leje- og leasingkontrakter med tredje mand frem til udløb

<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<u>2.171.652</u>	<u>2.229</u>
<u><u>2.171.652</u></u>	<u><u>2.229</u></u>

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Port of Aalborg A/S, CVR-nr. 12 47 31 92, Vejdybet 16, 9220 Aalborg Øst

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Port of Aalborg A/S