

# **TIKA INVEST A/S**

Vossvej 13  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/04/2021**

---

**Juttine Nielsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

TIKA INVEST A/S  
Vossvej 13  
9000 Aalborg

CVR-nr: 10997844  
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

**Revisor**

REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 29442789  
P-enhed: 1012163351

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for TIK A INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23/04/2021

## Direktion

Juttine Nielsen

## Bestyrelse

Tina Nowak Terkelsen

Juttine Nielsen

Katja Nowak Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TIKKA INVEST A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TIKKA INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugere 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.

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 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. 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.

Aalborg, 23/04/2021

Jens Palsgård Nørgaard , mne34289  
Statsautoriseret revisor  
REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 29442789

## Ledelsesberetning

### Selskabets aktiviteter

Selskabet har i regnskabsåret haft aktivitet vedrørende udvikling af fast ejendom.

### Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder i regnskabsåret.

### Årets resultat og resultatdisponering

Årets resultat udgør 5.514 t.kr. og foreslås overført til næste år.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK og den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen. Resultater af fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater af fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder årets afholdte omkostninger af primær karakter i forhold til hovedformålet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af ordinært 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.

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskab. Skatten fordeles mellem de danske virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

Virksomheder, hvori der besiddes mellem 20% og 50% af stemmerettigheder og udøves betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode (equity metoden), til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med fradrag af urealiseret koncernintern fortjeneste og med tillæg af eventuel merpris, betalt ved erhvervelse af de pågældende kapitalandele.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser 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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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, udskudte skatteaktiver ved tab på handel med aktier indregnes ikke, da der ikke vurderes at være tilstrækkelig sikkerhed for udnyttelse heraf.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-11.750</b>	<b>-11.000</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-11.750</b>	<b>-11.000</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		7.357.605	2.255.812
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	88.860
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-70.520	0
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>7.275.335</b>	<b>2.333.672</b>
Skat af årets resultat	1	-1.761.009	-643.087
<b>Årets resultat</b>		<b>5.514.326</b>	<b>1.690.585</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	0
Overført resultat		5.114.326	1.690.585
<b>I alt</b>		<b>5.514.326</b>	<b>1.690.585</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		60.872.854	52.385.380
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>60.872.854</b>	<b>52.385.380</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>60.872.854</b>	<b>52.385.380</b>
Likvide beholdninger		1.540	2.540
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.540</b>	<b>2.540</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>60.874.394</b>	<b>52.387.920</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		25.000.000	25.000.000
Overført resultat		28.218.665	21.933.423
Forslag til udbytte		400.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>53.618.665</b>	<b>46.933.423</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.959.915	2.326.558
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.959.915</b>	<b>2.326.558</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.069.281	2.787.933
Skyldig selskabsskat		216.033	330.006
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.500	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.295.814</b>	<b>3.127.939</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.295.814</b>	<b>3.127.939</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>60.874.394</b>	<b>52.387.920</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	1.633.357	442.508
Sambeskatningsbidrag	127.652	200.579
Regulering af skat tidligere år	0	0
	<u>1.761.009</u>	<u>643.087</u>

### 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	75.550.000
Tilgang	0
Afgang - korrektion	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>75.550.000</b></u>
Nettoopskrivninger primo	-23.164.620
Udloddet udbytte	0
Andel af årets resultat	7.357.605
Regulering af sikringsinstrumenter	1.129.870
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<u><b>-14.677.145</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>60.872.855</b></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

#### Navn, retsform og hjemsted

Mellem Broerne I/S, 50%, Aalborg

Lille Manhattan I/S, 50%, Aalborg

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med administrationsselskabet JN-PKN Holding A/S og hæfter derved forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Der påhviler ikke selskabet yderligere eventualforpligtelser.

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I den associerede virksomhed Mellem Broerne I/S er der følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.212 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 91.000 t.kr.

Interessentskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 32.435 t.kr. der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 91.000 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld i pengeinstitut, der pr. 31. december 2020 udgør 0 t.kr.

Af likvide beholdninger i Mellem Broerne I/S består 407 t.kr. af deponeringskonti.

#### Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswap for 24.178 t.kr. Renteswappen sikrer en fast rente i niveauet 4,06% p.a. frem til perioden 2027.

I den associerede virksomhed Lille Manhattan I/S er der følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Af likvide beholdninger pr. 31. december 2020, i alt 3.834 t.kr. hidrører 3.194 t.kr. fra sikringskonto.

#### Afledte finansielle instrumenter

Interessentskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps for 38.519 t.kr. Renteswappen sikrer en fast rente på 4,33% p.a. frem til 2028.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0