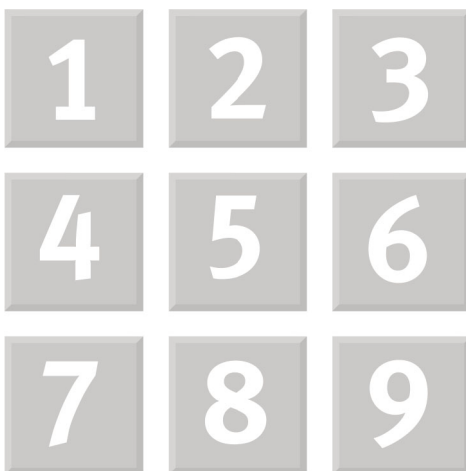


Ejendomsselskabet Tjærebyvej ApS

Engvej 21
3330 Gørløse

CVR-nr. 25 93 03 39



Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024

Janet Nedergaard Henriksen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Tjærebyvej ApS
Engvej 21
3330 Gørløse

CVR-nr.: 25 93 03 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 28. februar 2001

Hjemsted: Hillerød

Direktion

Janet Nedergaard Henriksen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Tjærebyvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørløse, den 19. juni 2024

Direktion

Janet Nedergaard Henriksen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tjærebyvej ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Tjærebyvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

Hillerød, den 19. juni 2024

DØSSING & PARTNERE P/S

***Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48***

Mogens Rasmussen
Statsautoriseret revisor
mne33240

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været udlejning af erhvervslejemål samt drift af lagerhotel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.881.852, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 10.473.887.

Selskabet har i 2023 solgt investeringsejendommen og ophørt sine udlejningsaktiviteter samt drift af lagerhotel. Ledelsen forventer at selskabet lukkes indenfor de kommende år.

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 Ejendomsselskabet Tjærebyvej ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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 balance-dagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden. Indtægter fra salg- og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver og erstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Den fastsatte afkastprocent er for ejendommen sat til 8% p.a. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til nominel værdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengesinstitutter.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		3.924.007	3.032.952
Personaleomkostninger	1	-1.777.850	-1.122.107
Resultat før af- og nedskrivninger		2.146.157	1.910.845
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-11.500
Andre driftsomkostninger		0	-175.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.146.157	1.724.345
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-2.300.000
Resultat før finansielle poster		2.146.157	-575.655
Finansielle indtægter	2	543.860	52.885
Finansielle omkostninger	3	-320.694	-138.560
Resultat før skat		2.369.323	-661.330
Skat af årets resultat	4	-487.471	143.334
Årets resultat		1.881.852	-517.996
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.881.852	-517.996
		1.881.852	-517.996

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		0	14.350.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	52.000
Materielle anlægsaktiver		0	14.402.000
Deposita		0	130.156
Finansielle anlægsaktiver		0	130.156
Anlægsaktiver i alt		0	14.532.156
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		351.644	698.262
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.939.224	1.562.482
Andre tilgodehavender		122.099	0
Periodeafgrænsningsposter		0	21.617
Tilgodehavender		2.412.967	2.282.361
Likvide beholdninger		10.812.464	1.047.972
Omsætningsaktiver i alt		13.225.431	3.330.333
Aktiver i alt		13.225.431	17.862.489

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.348.887	8.467.036
Egenkapital		10.473.887	8.592.036
Hensættelse til udskudt skat		0	1.857.245
Hensatte forpligtelser i alt		0	1.857.245
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.795.763
Langfristede gældsforpligtelser		0	5.795.763
Gæld til realkreditinstitutter		0	375.044
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.742	175.955
Selskabsskat		2.344.716	283.976
Anden gæld		326.086	745.470
Deposita		0	37.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.751.544	1.617.445
Gældsforpligtelser i alt		2.751.544	7.413.208
Passiver i alt		13.225.431	17.862.489

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.571.008	988.917
Pensioner	195.461	123.023
Andre omkostninger til social sikring	11.381	10.167
	<u>1.777.850</u>	<u>1.122.107</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	74.088	52.885
Andre finansielle indtægter	469.772	0
	<u>543.860</u>	<u>52.885</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>320.694</u>	<u>138.560</u>
	<u>320.694</u>	<u>138.560</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.344.716	283.976
Årets udskudte skat	-1.857.245	-427.310
	<u>487.471</u>	<u>-143.334</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AG Hillerød Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske koncernforbundne selskaber.

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningen. Den samlede skattehæftelse fremgår af moderselskabets regnskab.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet kautionerer for moderselskabet AG Hillerød Holding ApS' mellemværende med bankforbindelse.