

# Ejendomsgruppen TJAF ApS

Køgevej 91

4100 Ringsted

Cvr-nr. 26 44 26 99

Årsrapport

1. juli 2020 – 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2021

Jacob Mortensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

<b><u>LEDELSESPÅTEGNING.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>SELSKABSOPLYSNINGER.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>LEDELSESBERETNING.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>RESULTATOPGØRELSE .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>BALANCE.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>NOTER.....</u></b>	<b><u>13</u></b>

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den. 22. december 2021

### Direktionen

Freddy Kjeld Mortensen

### Bestyrelsen

Freddy Kjeld Mortensen

Jacob Rene Mortensen

Anders Bo Mortensen

Bestyrelsesformand

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsgruppen TJAF ApS Køgevej 91 4100 Ringsted  CVR-nr: 26 44 26 99 Etableret: 1. februar 2002 Hjemsted: Ringsted Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Freddy Kjeld Mortensen Jacob Rene Mortensen Anders Bo Mortensen
<b>Bank</b>	Jyske Bank Nørregade 6 4100 Ringsted
<b>Direktion</b>	Freddy Kjeld Mortensen
<b>Regnskabskonsulent</b>	CBM Regnskab & Bogføring Kildebakken 16 4700 Næstved CVR-nr: 42 26 99 64

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er handel med og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2020 – 30. juni 2021 udviser et resultat på DKK 41.790 mod DKK 36.779 for perioden 1. juli 2019 – 30. juni 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.047.619.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsgruppen TJAF ApS for 2020/2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Ledelsesberetningen:

- Beskrivelse af udviklingen i regnskabsåret
- Beskrivelse af betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabsoplysninger:

- Beskrivelse af selskabsoplysninger

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Direkte omkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

## Andre eksterne omkostninger

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

## Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

## Af – og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid.

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet ”Nedskrivning af anlægsaktiver”.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets selskabsskat og ændring 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate dele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %
Andre anlæg og maskiner	5 år	0 %

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under Af – og nedskrivninger materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **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 grupper af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavende**

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **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.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes indløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssige 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 enhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse

1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>124.930</b>	<b>81.253</b>
Af - og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-	13.005	-
<b>Driftsresultat</b>		<b>111.925</b>	<b>81.253</b>
Finansielle omkostninger	-	46.717	- 34.100
<b>Resultat før skat</b>		<b>65.208</b>	<b>47.153</b>
Skat af årets resultat	-	23.419	- 10.374
<b>Årets resultat</b>		<b>41.790</b>	<b>36.779</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		41.790	36.779
<b>Resultatdisponering</b>		<b>41.790</b>	<b>36.779</b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2021	2020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.734	14.312
Investeringsjendomme		1.823.337	1.800.889
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.834.071</b>	<b>1.815.201</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>1.834.071</b>	<b>1.815.201</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		-	26.475
Tilgodehavende selskabsskat		4.585	-
Udskudt skatteaktiv		11.299	-
<b>Tilgodehavende</b>		<b>15.884</b>	<b>26.475</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>225.514</b>	<b>42.734</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>241.398</b>	<b>69.209</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>2.075.469</b>	<b>1.884.410</b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	2021	2020
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	847.619	805.829
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.047.619</b>	<b>1.005.829</b>
Hensættelser til udskudt skat	-	10.271
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>-</b>	<b>10.271</b>
Gæld til realkreditinstitutter	366.310	446.135
Gæld til banker	413.879	-
Deposita	115.150	115.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>895.338</b>	<b>561.285</b>
Gæld til realkreditinstitutter	80.000	80.000
Gæld til banker	41.000	166.587
Selskabsskat	-	5.378
Anden gæld	11.512	55.060
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>132.512</b>	<b>307.025</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.027.850</b>	<b>868.310</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.075.469</b>	<b>1.884.410</b>
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	2	

	2021		2020
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald inden 1 år</b>	<b>Forfald efter 5. år</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	366.000	80.000	41.000
Gæld til banker.....	413.000	41.000	221.000
Deposita.....	115.150	-	115.150
	<b>894.150</b>	<b>121.000</b>	<b>377.150</b>

## **2 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.**

Til sikkerhed realkredit engagement er der udstedt realkreditpantebrev på kr. 1.463.000 i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 1.823. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på kr. 606.000. Den offentlige ejendomsvurdering er på kr. 2.550.000.