

# **EjendomsGruppen TJAF ApS**

**Køgevej 91, 4100 Ringsted**

**Årsrapport for 2021/22**

**CVR-nr. 26 44 26 99**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 20. december 2022

dirigent: Freddy Kjeld Mortensen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for EjendomsGruppen TJAF ApS.

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. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Ringsted, den 20. december 2022

### Direktion

Freddy Kjeld Mortensen  
direktør

### Bestyrelse

Freddy Kjeld Mortensen  
formand

Anders Bo Mortensen

Jacob Rene Mortensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i EjendomsGruppen TJAF ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for EjendomsGruppen TJAF ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor 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 revisorers 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.

Ringsted, den 20. december 2022

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Jerrick Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46584

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EjendomsGruppen TJAF ApS Køgevej 91 4100 Ringsted CVR-nr.: 26 44 26 99 Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 Hjemsted: Ringsted
<b>Bestyrelse</b>	Freddy Kjeld Mortensen, formand Anders Bo Mortensen Jacob Rene Mortensen
<b>Direktion</b>	Freddy Kjeld Mortensen, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er handel med og udlejning af fast ejendom

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 5.568, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.126.649.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet for 2021/22 er der konstateret væsentlige fejl i tidligere års regnskaber. Der henvises til omtale under "anvendt regnskabspraksis" for uddybning heraf.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>73.726</b>	<b>124.932</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-13.006	-13.005
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>60.720</b>	<b>111.927</b>
Finansielle omkostninger		-35.321	-46.718
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.399</b>	<b>65.209</b>
Skat af årets resultat	1	-19.831	-23.419
<b>Årets resultat</b>		<b>5.568</b>	<b>41.790</b>
Overført resultat		5.568	41.790
		<b>5.568</b>	<b>41.790</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.777.886	1.751.291
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.491	-596
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.779.377</u>	<u>1.750.695</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.779.377</u>	<u>1.750.695</u>
Udskudt skatteaktiv		0	11.299
Selskabsskat		5.415	4.585
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.415</u>	<u>15.884</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>175.380</u>	<u>225.514</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>180.795</u>	<u>241.398</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.960.172</u>	<u>1.992.093</u>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		926.649	879.393
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.126.649</u></b>	<b><u>1.079.393</u></b>
Banker		371.585	413.879
Gæld til realkreditinstitutter		285.938	366.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>657.523</u></b>	<b><u>780.189</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	121.000	121.000
Anden gæld		10.000	11.511
Periodeafgrænsningsposter		5.000	0
Deposita		40.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>176.000</u></b>	<b><u>132.511</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>833.523</u></b>	<b><u>912.700</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.960.172</u></b>	<b><u>1.992.093</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	200.000	847.619	1.047.619
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	73.462	73.462
Korrigeret egenkapital 1. juli 2021	200.000	921.081	1.121.081
Årets resultat	0	5.568	5.568
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>926.649</b>	<b>1.126.649</b>

## Noter

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.558	16.053
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-26	7.366
Regulering af udskudt skat tidligere år	11.299	0
	<b>19.831</b>	<b>23.419</b>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	454.879	371.585	41.000	180.000
Gæld til realkreditinstitutter	366.310	285.938	80.000	0
	<b>821.189</b>	<b>657.523</b>	<b>121.000</b>	<b>180.000</b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter der udstedt realkreditpantebrev på t.kr. 1.463 i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 1.823.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 606, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 606 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsGruppen TJAF ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### Væsentlige fejl

Ved udarbejdelse af årsrapporten for 2021/22 er der konstateret væsentlige fejl i regnskabsposterne materielle anlægsaktiver og deposita.

Der er tidligere år foretaget for lidt afskrivning af materielle anlægsaktiver med 42 t.kr.

Der har tidligere år været indregnet deposita under langfristede gældsforpligtelser på 115 t.kr. som der ikke har været grundlag for at indregne.

Nettoeffekten på 73 t.kr. af ovenstående fejl er rettet og indregnet direkte på egenkapitalen som en rettelse af væsentlige fejl. Sammenligningstallene er tilpasset som følge af fejlen.

Rettelse af disse fejl påvirker ikke indeværende eller sidste års resultat.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med ejendomsudgifter.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra faktureret husleje for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

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

#### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger til virksomhedens udlejningsejendom, herunder omkostninger til forbrug, ejendomsskat, ejendomsforsikring, vedligehold mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	%

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

### ***Ejendom***

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 75%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 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 anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.