

EjendomsGruppen TJAF ApS

Køgevej 91, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2022/23

CVR-nr. 26 44 26 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30. november 2023

dirigent: Freddy Kjeld Mortensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 30. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 30. november 2023

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

Jerrick Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46584

Selskabsoplysninger

Selskabet	EjendomsGruppen TJAF ApS Køgevej 91 4100 Ringsted CVR-nr.: 26 44 26 99 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Hjemsted: Ringsted
Bestyrelse	Freddy Kjeld Mortensen, formand Anders Bo Mortensen Jacob Rene Mortensen
Direktion	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 2022/23 udviser et underskud på kr. 44.124, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.082.524.

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

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
Bruttofortjeneste		39.423	73.726
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-10.918	-13.006
Resultat før finansielle poster		28.505	60.720
Finansielle omkostninger		-40.817	-35.321
Resultat før skat		-12.312	25.399
Skat af årets resultat	1	-31.812	-19.831
Årets resultat		-44.124	5.568
Overført resultat		-44.124	5.568
		-44.124	5.568

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.768.459	1.777.886
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>1.491</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.768.459</u>	<u>1.779.377</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.768.459</u>	<u>1.779.377</u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>5.415</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>5.415</u>
Likvide beholdninger		<u>79.719</u>	<u>175.380</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>79.719</u>	<u>180.795</u>
Aktiver i alt		<u>1.848.178</u>	<u>1.960.172</u>

Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		882.524	926.649
Egenkapital		1.082.524	1.126.649
Banker		308.859	371.585
Gæld til realkreditinstitutter		207.875	285.938
Langfristede gældsforpligtelser	2	516.734	657.523
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	144.800	121.000
Selskabsskat		19.370	0
Anden gæld		18.000	10.000
Periodeafgrænsningsposter		0	5.000
Deposita		66.750	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser		248.920	176.000
Gældsforpligtelser i alt		765.654	833.523
Passiver i alt		1.848.178	1.960.172

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	200.000	926.648	1.126.648
Årets resultat	0	-44.124	-44.124
Egenkapital 30. juni 2023	200.000	882.524	1.082.524

Noter

	2022/2023	2021/2022
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	31.812	8.558
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-26
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	11.299
	31.812	19.831

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	371.585	308.859	64.800	141.074
Gæld til realkreditinstitutter	285.938	207.875	80.000	0
	657.523	516.734	144.800	141.074

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 2023 udgør t.kr. 1.778.

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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 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.

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.

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 regnskabåret 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skat af årets resultat

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	%

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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.

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.

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 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Bo Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 183c4aff-4fa3-4c37-b809-9e34f7eaa5cd

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-12-02 12:43:16 UTC



Jacob Rene Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 34d932c3-f8c1-46ba-baea-9d9d0079b9bb

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-12-02 15:52:36 UTC



Freddy Kjeld Mortensen

Direktør

Serienummer: ec17b089-9269-4df0-8676-93656947fa17

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-12-03 14:36:28 UTC



Freddy Kjeld Mortensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: ec17b089-9269-4df0-8676-93656947fa17

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-12-03 14:36:28 UTC



Jerrick Olsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: bac8e2fc-3629-4a3f-b99c-0d5d383fd8db

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-03 14:38:16 UTC



Freddy Kjeld Mortensen

Dirigent

Serienummer: ec17b089-9269-4df0-8676-93656947fa17

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-12-04 09:49:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: E7ELV-27E6X-BHAFG-476PE-ZEYQO-3GEOP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**