



## DM REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Ulstrupvej 10

DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00

Cvr.nr. 14 56 93 91

Email: [info@dm-revision.dk](mailto:info@dm-revision.dk)

Web: [www.dm-revision.dk](http://www.dm-revision.dk)

# ÅRSRAPPORT 2018

## TJ Boliger ApS

Spjellerupvej 27C

4653 Karise

CVR nr. 29928886

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 17. april 2019

### Dirigent

Tommy Jensen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

TJ Boliger ApS  
Spjellerupvej 27C  
4653 Karise

Telefon: 5672 1003  
Fax: 5672 1004  
Hjemmeside: [www.tommyjensen-as.dk](http://www.tommyjensen-as.dk)  
Email: [tommy@tommyjensen-as.dk](mailto:tommy@tommyjensen-as.dk)

CVR-nr.: 29928886  
Stiftelsesdato: 3. oktober 2006  
Hjemsted: Faxe Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Selskabet har ingen bestyrelse

## Direktion

Tommy Jensen

## Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision  
Ulstrupvej 10  
4682 Tureby

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 17. april 2019,  
på selskabet adresse.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for TJ Boliger ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karise, den 17. april 2019

**Direktion:**

Tommy Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i TJ Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TJ Boliger ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tureby, den 17. april 2019

## Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth  
Registreret revisor  
mne15510

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 1.645.188.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ Boliger ApS 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 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 indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i regnskabet for:

Tommy Jensen Holding ApS, Spjellerupvej 27C, 4653 Karise, cvr-nr. 26 28 35 74.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 for delkoncerner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved udlejning indeholder regnskabsårets huslejeindtægter og ejendomsudgifter samt gevinst ved salg af investeringsejendom.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

#### Finansielle poster

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætningen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige restværdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, svarende til kurs 100.

### Skyldig skat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Kontantlån er målt til amortiseret kostpris, der 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.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører tilknyttede virksomheder, samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste/-tab	1.292.833	606.160
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>182.741</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>1.292.833</u></b>	<b><u>788.901</u></b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	674.000	2.145.000
Andre finansielle indtægter	1.250	0
1. Andre finansielle omkostninger	<u>-322.895</u>	<u>-203.724</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>1.645.188</u></b>	<b><u>2.730.177</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-348.739</u>	<u>-600.629</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>1.296.449</u></b>	<b><u>2.129.548</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>1.296.449</u>	<u>2.129.548</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.296.449</u></b>	<b><u>2.129.548</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2. Investeringsejendomme	<u>16.524.185</u>	<u>11.707.906</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>16.524.185</b></u>	<u><b>11.707.906</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>16.524.185</b></u>	<u><b>11.707.906</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Periodeafgrænsningsposter	<u>33.221</u>	<u>32.355</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>33.221</b></u>	<u><b>32.355</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>1.280.410</u>	<u>198.338</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>1.280.410</b></u>	<u><b>198.338</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.313.631</b></u>	<u><b>230.693</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>17.837.816</b></u>	<u><b>11.938.599</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.193.465	2.897.016
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.318.465</b>	<b>3.022.016</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	620.180	471.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>620.180</b>	<b>471.900</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.190.897	5.996.653
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.475.016	1.851.487
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.665.913</b>	<b>7.848.140</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	350.700	235.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder	248.981	90.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.437	17.738
Anden gæld	588.140	253.024
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.233.258</b>	<b>596.543</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.899.171</b>	<b>8.444.683</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.837.816</b>	<b>11.938.599</b>

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser  
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2018	2017
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	-141.290	-93.564
Prioritetsrenter, Drosselvej	-14.851	-17.843
Prioritetsrenter, Kongsted	-65.103	-49.471
Prioritetsrenter, Havrevænget	-36.302	-42.846
Prioritetsrenter, Granvej	-65.349	0
	<b>-322.895</b>	<b>-203.724</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	9.562.906	7.943.069
Tilgang i årets løb	4.812.543	1.619.837
Afgang i årets løb	-670.264	0
Værdireguleringer, primo	2.145.000	0
Årets værdireguleringer	674.000	2.145.000
	<b>16.524.185</b>	<b>11.707.906</b>

Boligejendommene opført til tkr. 16.524 består af 4 stk. udlejningsejendomme i Faxe kommune

Ejendommenes dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat krav til afkast.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6-7% for boligejendommene.

Disse er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

### 3. Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste fem år.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 8.755.

## Noter

### 5. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen:

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør tkr. 1 pr. balancedagen.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst vedrørende foregående regnskabsår udgør tkr. 0 pr. balancedagen.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 11.542, er der givet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 16.524.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover sædvanlige forretningsmæssige.

# 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.”

## Tommy Jensen

### Direktør 1

På vegne af: T.J. Boliger ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-427318447323

IP: 87.58.xxx.xxx

2019-04-23 09:15:08Z

NEM ID 

## Merete Leth

### Godkendt revisor

På vegne af: REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 78.143.xxx.xxx

2019-04-23 09:24:51Z

NEM ID 

## Tommy Jensen

### Dirigent

På vegne af: T.J. Boliger ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-427318447323

IP: 87.58.xxx.xxx

2019-04-23 09:55:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HS125-2/J5C-CCCGY-DMCGX-DVA3D-YWK7P

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>