



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

Web: www.dm-revision.dk

ÅRSRAPPORT 2022

TJ Boliger ApS

Granvej 18, Kongsted

4683 Rønnede

CVR nr. 29928886

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 11. juni 2023

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
Granvej 18, Kongsted
4683 Rønnede

Telefon: 5672 1003
Fax: 5672 1004
Hjemmeside: www.tommyjensen-as.dk
Email: 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 11. juni 2023,
på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

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.

Rønnede, den 11. juni 2023

Direktion:

Tommy Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TJ Boliger ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for TJ Boliger ApS for regnskabsåret 2022 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 bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IEASBA Code), 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 11. juni 2023

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth

Registreret revisor, FSR - danske revisorer

mne15510

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022 et resultat før skat på kr. 1.682.247.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ Boliger ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

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, Granvej 18, Kongsted, 4683 Rønnede, 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.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendommenes 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 ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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 låneoptagelsestidspunktet 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	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab	1.364.697	1.913.577
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-240.080</u>
Resultat før finansielle poster	<u>1.364.697</u>	<u>1.673.497</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	631.083	16.500
1. Andre finansielle indtægter	-1.021	44
2. Andre finansielle omkostninger	<u>-312.512</u>	<u>-327.440</u>
Ordinært resultat før skat	<u>1.682.247</u>	<u>1.362.601</u>
3. Skat af årets resultat	<u>-370.075</u>	<u>-352.589</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.312.172</u>	<u>1.010.012</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>1.312.172</u>	<u>1.010.012</u>
Disponeret i alt	<u>1.312.172</u>	<u>1.010.012</u>

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
4. Investeringsejendomme	<u>23.284.884</u>	<u>22.411.442</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.284.884</u>	<u>22.411.442</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.284.884</u>	<u>22.411.442</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.565	1.565
Periodeafgrænsningsposter	<u>17.163</u>	<u>18.528</u>
Tilgodehavender i alt	<u>18.728</u>	<u>20.093</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>1.294.140</u>	<u>1.586.701</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>1.294.140</u>	<u>1.586.701</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.312.868</u>	<u>1.606.794</u>
AKTIVER I ALT	<u>24.597.752</u>	<u>24.018.236</u>

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	9.026.418	7.714.246
Egenkapital i alt	<u>9.151.418</u>	<u>7.839.246</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	1.121.230	982.410
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.121.230</u>	<u>982.410</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.971.705	11.339.905
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.570.529	2.158.287
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.542.234</u>	<u>13.498.192</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	368.200	364.453
Modtagne forudbetalinger fra kunder	431.222	412.609
Leverandører af varer og tjenesteydelser	255.641	73.438
Anden gæld	727.807	847.888
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.782.870</u>	<u>1.698.388</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.325.104</u>	<u>15.196.580</u>
PASSIVER I ALT	<u>24.597.752</u>	<u>24.018.236</u>

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2022	2021
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	-1.021	-2
Renter, tilknyttede virksomheder	0	46
	<u>-1.021</u>	<u>44</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	-6.136	-3.279
Renter, tilknyttede virksomheder	-63.282	-58.344
Kursreguleringer	0	-544
Prioritetsrenter, Drosselvej	0	-14.574
Prioritetsrenter, Kongstedvej	-35.263	-36.509
Prioritetsrenter, Havrevænget	-127.915	-131.785
Prioritetsrenter, Granvej	-79.916	-82.405
	<u>-312.512</u>	<u>-327.440</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-231.255	-348.959
Regulering af eventualskatter	-138.820	-3.630
	<u>-370.075</u>	<u>-352.589</u>
4. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	17.945.942	19.814.076
Tilgang i årets løb	242.359	271.946
Afgang i årets løb	0	-2.140.080
Værdireguleringer, primo	4.465.500	4.449.000
Årets værdireguleringer	631.083	16.500
	<u>23.284.884</u>	<u>22.411.442</u>

Boligejendommene opført til tkr. 23.284 består af 3 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 7% for boligejendommene.

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

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 9.460.

6. 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 Tommy Jensen Holding ApS cvr.nr. 26 28 35 74, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør tkr. 0 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 11.339, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 23.284.

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: TJ Boliger ApS

Serienummer: 90e1f625-916b-4638-b91a-ca8e70ab239c

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-06-12 04:54:58 UTC



Merete Leth

Godkendt revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-536110422330

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-06-12 05:25:51 UTC



Tommy Jensen

Dirigent

På vegne af: TJ Boliger ApS

Serienummer: 90e1f625-916b-4638-b91a-ca8e70ab239c

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-06-12 12:08:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4MQ84-0MBFC-VMDW7-MHY2-BSXBI-3FHLW

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>