



## 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 2023

## TJ Boliger ApS

Granvej 18, Kongsted

4683 Rønnede

CVR nr. 29928886

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 23. maj 2024

### 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](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 23. maj 2024,  
på selskabet adresse.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

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 23. maj 2024

## **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 2023 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 revisorerets 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 23. maj 2024

## 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.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2023 et resultat før skat på kr. 1.301.492.

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 2023 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

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer mv. samt andre omkostninger, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## 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 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.

### 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 aktivet 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	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab	1.651.971	1.364.697
1. Personaleomkostninger	<u>-220.855</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>1.431.116</u></b>	<b><u>1.364.697</u></b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	167.870	631.083
Andre finansielle indtægter	24.291	-1.021
2. Andre finansielle omkostninger	<u>-321.785</u>	<u>-312.512</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>1.301.492</u></b>	<b><u>1.682.247</u></b>
3. Skat af årets resultat	<u>-286.334</u>	<u>-370.075</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>1.015.158</u></b>	<b><u>1.312.172</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>1.015.158</u>	<u>1.312.172</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.015.158</u></b>	<b><u>1.312.172</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4. Investeringsejendomme	<u>26.347.542</u>	<u>23.284.884</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.347.542</u></b>	<b><u>23.284.884</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.347.542</u></b>	<b><u>23.284.884</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.565
Andre tilgodehavender	8.648	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>20.724</u>	<u>17.163</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>29.372</u></b>	<b><u>18.728</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>35.292</u>	<u>1.294.140</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>35.292</u></b>	<b><u>1.294.140</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>64.664</u></b>	<b><u>1.312.868</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>26.412.206</u></b>	<b><u>24.597.752</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	10.041.575	9.026.418
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.166.575</u></b>	<b><u>9.151.418</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.158.168	1.121.230
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.158.168</u></b>	<b><u>1.121.230</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.599.716	10.971.705
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.345.983	1.570.529
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.945.699</u></b>	<b><u>12.542.234</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	371.988	368.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder	470.600	431.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser	174.059	255.641
Gæld til tilknyttede virksomheder	270.609	0
Anden gæld	854.508	727.807
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.141.764</u></b>	<b><u>1.782.870</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.087.463</u></b>	<b><u>14.325.104</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>26.412.206</u></b>	<b><u>24.597.752</u></b>

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
Lønninger	219.716	0
Andre omkostninger til social sikring	1.139	0
	<u>220.855</u>	<u>0</u>

2023

2022

### 2. Andre finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	0	-6.136
Renter, tilknyttede virksomheder	-86.374	-63.282
Prioritetsrenter, Havrevænget	-124.004	-127.914
Prioritetsrenter, Kongstedvej	-34.004	-35.264
Prioritetsrenter, Granvej	-77.403	-79.916
	<u>-321.785</u>	<u>-312.512</u>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-249.396	-231.255
Regulering af eventualskatter	-36.938	-138.820
	<u>-286.334</u>	<u>-370.075</u>

### 4. Investeringsejendomme

Anskaffelsessum, primo	18.188.301	17.945.942
Tilgang i årets løb	2.894.788	242.359
Værdireguleringer, primo	5.096.583	4.465.500
Årets værdireguleringer	167.870	631.083
	<u>26.347.542</u>	<u>23.284.884</u>

Boligejendommene opført til tkr. 26.347 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 på 7% for boligejendommene.

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

## Noter

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 9.073.

### 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 moderselskabet Tommy Jensen Holding ApS, cvr.nr. 26 28 35 74, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst 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. 10.971, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 26.347.

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

2024-05-23 19:15:15 UTC



## Merete Leth

### Godkendt revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: 4a3024b8-f6b9-4961-b1e7-fa0d8808e012

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-05-23 19:33:28 UTC



## Tommy Jensen

### Dirigent

På vegne af: TJ Boliger ApS

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

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-05-23 20:02:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: LQYHM-3KCUE-8KE8H-TGEJ6-CJ6KK-ZE22C

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