

TJ Udlejning ApS

**Industrivej 9
8800 Viborg**

CVR-nr. 32 16 13 24

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2024

Thomas Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	4
Balance pr. 31. december 2023	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for TJ Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Viborg, den 18. maj 2024

Direktion

Thomas Poulsen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJ Udlejning ApS
Industrivej 9
8800 Viborg

CVR-nr.: 32 16 13 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Viborg

Direktion

Thomas Poulsen, direktør

Pengeinstitut

Jyske Bank
Sct. Mathias Gade 21
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 281.842, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.181.943.

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. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.016.200	948.044
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.016.200	948.044
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-10.000</u>	<u>-10.000</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.006.200	938.044
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-39.262</u>	<u>91.494</u>
Resultat før finansielle poster		966.938	1.029.538
Finansielle omkostninger	2	<u>-605.611</u>	<u>-449.565</u>
Resultat før skat		361.327	579.973
Skat af årets resultat	3	<u>-79.485</u>	<u>-88.495</u>
Årets resultat		<u>281.842</u>	<u>491.478</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>281.842</u>	<u>491.478</u>
		<u>281.842</u>	<u>491.478</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	23.286.000	23.079.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>80.000</u>	<u>90.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>23.366.000</u>	<u>23.169.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.366.000</u>	<u>23.169.000</u>
Aktiver i alt		<u>23.366.000</u>	<u>23.169.000</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		139.250	139.250
Overført resultat		<u>3.042.693</u>	<u>2.760.851</u>
Egenkapital		<u>3.181.943</u>	<u>2.900.101</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>458.079</u>	<u>449.126</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>458.079</u>	<u>449.126</u>
Ansvarlig lånekapital		1.200.000	1.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.291.763</u>	<u>11.660.129</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>13.491.763</u>	<u>12.860.129</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	520.798	500.271
Kreditinstitutter		1.755.370	3.406.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser		858	30.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.525.678	2.562.948
Skyldigt sambeskatningsbidrag		70.532	89.958
Anden gæld		<u>360.979</u>	<u>369.161</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.234.215</u>	<u>6.959.644</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.725.978</u>	<u>19.819.773</u>
Passiver i alt		<u>23.366.000</u>	<u>23.169.000</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	139.250	2.760.851	2.900.101
Årets resultat	0	281.842	281.842
Egenkapital 31. december 2023	<u>139.250</u>	<u>3.042.693</u>	<u>3.181.943</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	171.650	147.792
Andre finansielle omkostninger	<u>433.961</u>	<u>301.773</u>
	<u>605.611</u>	<u>449.565</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	8.953	-1.463
Sambeskatningsbidrag	<u>70.532</u>	<u>89.958</u>
	<u>79.485</u>	<u>88.495</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		21.687.976
Tilgang i årets løb		<u>246.262</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>21.934.238</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		1.391.024
Årets værdireguleringer		<u>-39.262</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>1.351.762</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>23.286.000</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	100.000
Kostpris 31. december 2023	100.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	10.000
Årets nedskrivninger	10.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	20.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>80.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2023</u>	<u>Gæld 31. december 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	1.350.000	1.350.000	150.000	600.000
Gæld til realkreditinstitutter	12.010.400	12.662.561	370.798	11.032.577
	<u>13.360.400</u>	<u>14.012.561</u>	<u>520.798</u>	<u>11.632.577</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernvirksomheders engagement med pengeinstitut. Engagementet udgør 31/12 2023 i alt t.kr. 0.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TP Holding Tjele ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.663, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 23.286.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.940 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 6.305. Heraf er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 3.930 til sikkerhed for bankgæld mens ejerpantebrev for t.kr. 10 er deponeret til sikkerhed for grundejerforening.

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
9 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsjendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>23.079.000</u>	<u>20.378.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-39.262</u>	<u>91.494</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>23.286.000</u>	<u>23.079.000</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ Udlejning ApS for 2023 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 2023 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

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	10 år	0 %

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,75% - 6,25%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,3% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netto realisationsværdi.

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.

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 netto provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.