

TJ Udlejning ApS

**Industrivej 9
8800 Viborg**

CVR-nr. 32 16 13 24

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. maj 2021

Thomas Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	4
Balance pr. 31. december 2020	5
Noter til årsrapporten	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 11. marts 2021

Direktion

Thomas Poulsen
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJ Udlejning ApS
Industrivej 9
8800 Viborg

CVR-nr.: 32 16 13 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

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 2020 udviser et overskud på kr. 375.075, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.400.835.

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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		401.731	483
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		401.731	483
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>223.739</u>	<u>58</u>
Resultat før finansielle poster		625.470	541
Finansielle indtægter	2	11.402	3
Finansielle omkostninger	3	<u>-156.017</u>	<u>-133</u>
Resultat før skat		480.855	411
Skat af årets resultat	4	<u>-105.780</u>	<u>-90</u>
Årets resultat		<u>375.075</u>	<u>321</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>375.075</u>	<u>321</u>
		<u>375.075</u>	<u>321</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>10.201.000</u>	<u>7.769</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.201.000</u>	<u>7.769</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.201.000</u>	<u>7.769</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>514</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>514</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>514</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.201.000</u></u>	<u><u>8.283</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>1.275.835</u>	<u>901</u>
Egenkapital	6	<u>1.400.835</u>	<u>1.026</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>198.230</u>	<u>133</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>198.230</u>	<u>133</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.693.948</u>	<u>4.874</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.693.948</u>	<u>4.874</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	184.300	182
Kreditinstitutter		1.867.744	637
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.634.266	1.218
Skyldigt sambeskatningsbidrag		40.898	62
Anden gæld		<u>180.779</u>	<u>151</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.907.987</u>	<u>2.250</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.601.935</u>	<u>7.124</u>
Passiver i alt		<u>10.201.000</u>	<u>8.283</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>11.402</u>	<u>3</u>
	<u>11.402</u>	<u>3</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	49.247	47
Andre finansielle omkostninger	<u>106.770</u>	<u>86</u>
	<u>156.017</u>	<u>133</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	64.882	28
Sambeskatningsbidrag	<u>40.898</u>	<u>62</u>
	<u>105.780</u>	<u>90</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	7.631.487
Tilgang i årets løb	<u>2.208.261</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>9.839.748</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	137.513
Årets værdireguleringer	<u>223.739</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>361.252</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>10.201.000</u></u>

6 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	900.760	1.025.760
Årets resultat	<u>0</u>	<u>375.075</u>	<u>375.075</u>
Egenkapital 31. december 2020	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>1.275.835</u></u>	<u><u>1.400.835</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2020</u>	<u>Gæld 31. december 2020</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.055.406</u>	<u>4.878.248</u>	<u>184.300</u>	<u>4.062.958</u>
	<u><u>5.055.406</u></u>	<u><u>4.878.248</u></u>	<u><u>184.300</u></u>	<u><u>4.062.958</u></u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernvirksomheders engagement med pengeinstitut. Engagementet udgør 31/12 2020 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.878, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 7.995.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.138 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 3.898. Heraf er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 1.128 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebrev for t.kr. 10 er til sikkerhed for grundejerforening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ Udlejning ApS for 2020 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 2020 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 velinformerede 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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 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 5,00% - 6,25%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på $\pm 0,30\%$ 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.