

# **TJ Udlejning ApS**

**Industrivej 9  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 32 16 13 24**

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. marts 2023

---

Thomas Poulsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 2           |
| Ledelsesberetning                               | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 4           |
| Balance pr. 31. december 2022                   | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7           |
| Noter   | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 11          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 16. marts 2023

### **Direktion**

Thomas Poulsen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TJ Udlejning ApS  
Industrivej 9  
8800 Viborg

CVR-nr.: 32 16 13 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

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 2022 udviser et overskud på kr. 491.478, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.900.101.

### **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 2022

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.    | <u>2021</u><br>kr.    |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |             | <b>948.044</b>        | <b>674.589</b>        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver  |             | -10.000               | 0                     |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> |             | <b>938.044</b>        | <b>674.589</b>        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       |             | 91.494                | 829.485               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |             | <b>1.029.538</b>      | <b>1.504.074</b>      |
| Finansielle omkostninger                           | 2           | -449.565              | -362.910              |
| <b>Resultat før skat</b>                           |             | <b>579.973</b>        | <b>1.141.164</b>      |
| Skat af årets resultat                             | 3           | -88.495               | -293.072              |
| <b>Årets resultat</b>                              |             | <b><u>491.478</u></b> | <b><u>848.092</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>         |             |                       |                       |
| Overført resultat                                  |             | 491.478               | 848.092               |
|  |             | <b><u>491.478</u></b> | <b><u>848.092</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|   | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.       | <u>2021</u><br>kr.       |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |             |                          |                          |
| Investeringsejendomme                   | 4           | 23.079.000               | 20.378.000               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5           | <u>90.000</u>            | <u>0</u>                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |             | <b><u>23.169.000</u></b> | <b><u>20.378.000</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>23.169.000</u></b> | <b><u>20.378.000</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |             | <b><u>23.169.000</u></b> | <b><u>20.378.000</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.       | <u>2021</u><br>kr.       |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                          |                          |
| Virksomhedskapital                                 |             | 139.250                  | 139.250                  |
| Overført resultat                                  |             | <u>2.760.851</u>         | <u>2.269.373</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>2.900.101</u></b>  | <b><u>2.408.623</u></b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | <u>449.126</u>           | <u>450.589</u>           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>449.126</u></b>    | <b><u>450.589</u></b>    |
| Ansvarlig lånekapital                              |             | 1.200.000                | 1.350.000                |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>11.660.129</u>        | <u>11.997.183</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6           | <b><u>12.860.129</u></b> | <b><u>13.347.183</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 500.271                  | 512.535                  |
| Kreditinstitutter                                  |             | 3.406.906                | 1.034.360                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 30.400                   | 34.985                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 2.562.948                | 2.149.545                |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |             | 89.958                   | 81.290                   |
| Anden gæld   |             | <u>369.161</u>           | <u>358.890</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>6.959.644</u></b>  | <b><u>4.171.605</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>19.819.773</u></b> | <b><u>17.518.788</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>23.169.000</u></b> | <b><u>20.378.000</u></b> |
| Eventualforpligtelser                              | 7           |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                          |                          |
| Oplysning om dagsværdi                             | 9           |                          |                          |



## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 139.250                         | 2.269.373                    | 2.408.623               |
| Årets resultat                       | 0                               | 491.478                      | 491.478                 |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b><u>139.250</u></b>           | <b><u>2.760.851</u></b>      | <b><u>2.900.101</u></b> |

## Noter

|   | <u>2022</u>           | <u>2021</u>                        |
|---|-----------------------|------------------------------------|
|   | kr.                   | kr.                                |
| <b>1 Personalemkostninger</b>                     |                       |                                    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>1</u>              | <u>1</u>                           |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                                    |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 147.792               | 140.470                            |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>301.773</u>        | <u>222.440</u>                     |
|   | <b><u>449.565</u></b> | <b><u>362.910</u></b>              |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                                    |
| Årets udskudte skat                               | -1.463                | 211.782                            |
| Sambeskatningsbidrag                              | <u>89.958</u>         | <u>81.290</u>                      |
|   | <b><u>88.495</u></b>  | <b><u>293.072</u></b>              |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>          |                       |                                    |
|   |                       | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2022                           |                       | 19.078.470                         |
| Tilgang i årets løb                               |                       | <u>2.609.506</u>                   |
| Kostpris 31. december 2022                        |                       | <u>21.687.976</u>                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2022                  |                       | 1.299.530                          |
| Årets værdireguleringer                           |                       | <u>91.494</u>                      |
| Værdireguleringer 31. december 2022               |                       | <u>1.391.024</u>                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    |                       | <b><u>23.079.000</u></b>           |

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</u> |
|--|--|
| Tilgang i årets løb                            | <u>100.000</u>   |
| Kostpris 31. december 2022                     | <u>100.000</u>   |
| Årets nedskrivninger                           | <u>10.000</u>  |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022        | <u>10.000</u>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b><u><u>90.000</u></u></b>                            |

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2022          | Gæld<br>31. december<br>2022    | Afdrag<br>næste år           | Restgæld<br>efter 5 år          |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital          | 1.500.000                       | 1.350.000                       | 150.000                      | 600.000                         |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>12.359.718</u>               | <u>12.010.400</u>               | <u>350.271</u>               | <u>10.587.445</u>               |
|                                | <b><u><u>13.859.718</u></u></b> | <b><u><u>13.360.400</u></u></b> | <b><u><u>500.271</u></u></b> | <b><u><u>11.187.445</u></u></b> |

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernvirksomheders engagement med pengeinstitut. Engagementet udgør 31/12 2022 i alt t.kr. 99.

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. 12.010, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 19.423.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.395 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 4.921. Heraf er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 2.385 til sikkerhed for bankgæld mens ejerpantebrev for t.kr. 10 er deponeret til sikkerhed for grundejerforening.

|  | <u>2022</u><br>kr. | <u>2021</u><br>kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>9 Oplysning om dagsværdi</b>  |                    |                    |
| <b>Investeringsejendomme</b>   |                    |                    |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo  | <u>20.378.000</u>  | <u>10.201.000</u>  |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen           | <u>91.494</u>      | <u>703.485</u>     |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>22.987.506</u>  | <u>20.378.000</u>  |

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for TJ Udlejning ApS for 2022 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 2022 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- 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:

|   | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10 år           | 0 %              |

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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 2,6% 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 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 netto-realisation sværdi.

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 nominal værdi.