

TJ Invest Aalborg ApS

Sofievej 16
9000 Aalborg

CVR-nr. 36 97 21 22

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2019

Tinna Pedersen
dirigent

TALMENNESKER

LIE & BRUUN REVISORER

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for TJ Invest Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Nørresundby, den 18. december 2019

Direktion

Tinna Pedersen
direktør

Jan Arnt Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TJ Invest Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TJ Invest Aalborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Nørresundby, den 18. december 2019

TALMENNESKER

Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne16302



Selskabsoplysninger

Selskabet	TJ Invest Aalborg ApS Sofievej 16 9000 Aalborg CVR-nr.: 36 97 21 22 Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019 Hjemsted: Aalborg
Direktion	Tinna Pedersen, direktør Jan Arnt Pedersen, direktør
Revisor	TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
Pengeinstitut	Jutlander Bank



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift og administration af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 243.059, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 5.510.794.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ Invest Aalborg ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter. Disse måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets køb af småaktiver

Anvendt regnskabspraksis

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		944.276	633.550
Personaleomkostninger	1	-67.950	-56.400
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		876.326	577.150
Afskrivninger		-19.678	-24.878
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		856.648	552.272
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-213.559	-10.223
Resultat før finansielle poster		643.089	542.049
Finansielle omkostninger		-270.979	-335.053
Resultat før skat		372.110	206.996
Skat af årets resultat		-129.051	-46.112
Årets resultat		243.059	160.884
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		108.000	105.800
Overført resultat		135.059	55.084
		243.059	160.884



Balance 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	30.144.055	30.144.055
Materielle anlægsaktiver		<u>30.144.055</u>	<u>30.144.055</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.144.055</u>	<u>30.144.055</u>
Andre tilgodehavender		45.190	7.366
Periodeafgrænsningsposter		2.400	18.653
Tilgodehavender		<u>47.590</u>	<u>26.019</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>34.876</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>47.590</u>	<u>60.895</u>
Aktiver i alt		<u>30.191.645</u>	<u>30.204.950</u>

Balance 30. september 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.352.794	5.217.734
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Egenkapital	3	5.510.794	5.373.534
Hensættelse til udskudt skat		659.809	631.760
Hensatte forpligtelser i alt		659.809	631.760
Gæld til realkreditinstitutter		20.717.777	21.251.228
Langfristede gældsforpligtelser	4	20.717.777	21.251.228
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	524.925	524.804
Banker		1.785.283	1.723.217
Modtagne forudbetalinger fra kunder		593.924	479.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.547	112.794
Selskabsskat		126.011	40.961
Anden gæld		201.575	67.549
Kortfristede gældsforpligtelser		3.303.265	2.948.428
Gældsforpligtelser i alt		24.021.042	24.199.656
Passiver i alt		30.191.645	30.204.950
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	67.400	56.400
Andre personaleomkostninger	550	0
	<u>67.950</u>	<u>56.400</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2018		<u>28.842.016</u>
Tilgang i årets løb		213.559
		<u>29.055.575</u>
Kostpris 30. september 2019		1.302.039
Værdireguleringer 1. oktober 2018		-213.559
Årets værdireguleringer		<u>1.088.480</u>
Værdireguleringer 30. september 2019		<u>30.144.055</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019		

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomme består af 28 udlejningsboliger i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Fastsættelsen af dagsværdien på udlejningsboligerne er baseret på en forventet nettoleje på t.kr 1.826 og en afkastprocent på mellem 3,7% og 5,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Afkastskravet på mellem 3,7% og 5,5% er svarende til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aalborg (øvrigt).

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	50.000	5.217.735	105.800	5.373.535
Betalt ordinært udbytte	0	0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0	135.059	108.000	243.059
Egenkapital 30. september 2019	50.000	5.352.794	108.000	5.510.794

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.776.032	21.242.702	524.925	18.863.583
	21.776.032	21.242.702	524.925	18.863.583

5 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået leasingaftale med en restforpligtigelse, der pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 86.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.486, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 30.144.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 6.602 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 6.562 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 40 er i selskabets egen besiddelse.

Selskabet har en " anden hæftelse " på i alt t.kr 40.

Selskabets pengeinstitut har stillet sikkerhed overfor DLR.

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.”

Jan Arnt Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-965722987962

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-12-20 09:19:12Z

NEM ID 

Tinna Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-068676879982

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-12-20 10:14:36Z

NEM ID 

Jens Erik Bjerggaard

Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab

Serienummer: CVR:39886227-RID:87575191

IP: 194.182.xxx.xxx

2019-12-20 10:18:31Z

NEM ID 

Tinna Pedersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-068676879982

IP: 62.107.xxx.xxx

2019-12-20 11:41:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SHNYB-36EUB-BZLY-H2ZGT-ECVCP-N0161

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 tidsstempet 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/validate>