

# TJ Invest Aalborg ApS

Sofievej 16  
9000 Aalborg

CVR-nr. 36 97 21 22

## Årsrapporten for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/12 2018

---

Tinna Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 17. december 2018

### **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 2017 - 30. september 2018 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 Etiske 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 17. december 2018

### **TALMENNESKER**

#### **Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne16302



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TJ Invest Aalborg ApS Sofievej 16 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 97 21 22
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
	Hjemsted: Aalborg
<b>Direktion</b>	Tinna Pedersen, direktør Jan Arnt Pedersen, direktør
<b>Revisor</b>	TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
<b>Pengeinstitut</b>	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 2017/18 udviser et overskud på kr. 160.884, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.373.534.

### 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 2017/18 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 2017/18 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 drift

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 administration, lokaler 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 fratrukket 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### 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>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>633.550</b>	<b>641.046</b>
Personaleomkostninger	1	-56.400	-34.326
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>577.150</b>	<b>606.720</b>
Afskrivninger		-24.878	-26.943
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>552.272</b>	<b>579.777</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-10.223	1.417.966
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>542.049</b>	<b>1.997.743</b>
Finansielle omkostninger		-335.053	-242.987
<b>Resultat før skat</b>		<b>206.996</b>	<b>1.754.756</b>
Skat af årets resultat		-46.112	-386.565
<b>Årets resultat</b>		<b>160.884</b>	<b>1.368.191</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		105.800	102.000
Overført resultat		55.084	1.266.191
		<b>160.884</b>	<b>1.368.191</b>



## Balance 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	30.144.055	19.106.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>30.144.055</u>	<u>19.106.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>30.144.055</u>	<u>19.106.000</u>
Andre tilgodehavender		7.366	2.429
Periodeafgrænsningsposter		18.653	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>26.019</u>	<u>2.429</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>34.876</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>60.895</u>	<u>2.429</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>30.204.950</u>	<u>19.108.429</u>



## Balance 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.217.734	5.162.650
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	102.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.373.534</u></b>	<b><u>5.314.650</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		631.760	634.840
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>631.760</u></b>	<b><u>634.840</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.251.228	11.791.168
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>21.251.228</u></b>	<b><u>11.791.168</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	524.804	379.711
Banker		1.723.217	456.351
Modtagne forudbetalinger fra kunder		479.102	353.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.794	93.583
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	50.000
Selskabsskat		40.961	1.042
Anden gæld		67.550	33.654
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.948.428</u></b>	<b><u>1.367.771</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>24.199.656</u></b>	<b><u>13.158.939</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.204.950</u></b>	<b><u>19.108.429</u></b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	56.400	18.000
Andre omkostninger til social sikring	0	16.326
	<u>56.400</u>	<u>34.326</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2017		<u>17.803.961</u>
Tilgang i årets løb		11.038.055
		<u>28.842.016</u>
Kostpris 30. september 2018		1.312.262
Værdireguleringer 1. oktober 2017		-10.223
Årets værdireguleringer		<u>1.302.039</u>
Værdireguleringer 30. september 2018		<u>30.144.055</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>		

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Ejendomme består af 29 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 1.795 og en afkastprocent på mellem 3,6% og 5,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Afkastkravet på mellem 3,6% og 5,5% er svarende til det generelle afkastkrav for tilsvarende bolig-  
ejendomme i Aalborg ( øvrigt ).

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



## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. septem- ber 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>12.170.879</u>	<u>21.776.032</u>	<u>524.804</u>	<u>19.370.000</u>
	<b><u>12.170.879</u></b>	<b><u>21.776.032</u></b>	<b><u>524.804</u></b>	<b><u>19.370.000</u></b>

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 4 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 3, i alt t.kr 12.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.742, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 30.110.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 40 i ovenstående grunde og bygninger.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tinna Pedersen (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-068676879982

IP: 62.107.xxx.xxx

2018-12-28 08:27:08Z

NEM ID 

## Jan Arnt Pedersen (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-965722987962

IP: 62.107.xxx.xxx

2018-12-28 08:28:40Z

NEM ID 

## Jens Erik Bjerggaard

### Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab

Serienummer: CVR:39886227-RID:87575191

IP: 194.239.xxx.xxx

2018-12-28 11:44:03Z

NEM ID 

## Tinna Pedersen (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-068676879982

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-12-28 13:07:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PBTLS-6U45-SQEJN-17JB5-UP8YF-1BA3

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 tidsstemplet 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>