

TJ Invest Aalborg ApS

Sofievej 16
9000 Aalborg

CVR-nr. 36 97 21 22

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. december 2022

Tinna Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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.

Aalborg, den 19. december 2022

Direktion

Tinna Pedersen
direktør

Jan Arnt Pedersen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i TJ Invest Aalborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TJ Invest Aalborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 19. december 2022

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 2021 - 30. september 2022
	Hjemsted: Aalborg
Direktion	Tinna Pedersen, direktør Jan Arnt Pedersen, direktør
Revisor	TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift og administration af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 607.123, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.827.164.

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 2021/22 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 2021/22 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 administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. 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, 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

Investeringsejendomme

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 investeringsejendomme 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 eller 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.

Egenkapital

Udbytte

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



Anvendt regnskabspraksis

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 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

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>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		939.180	947.174
Personaleomkostninger	1	-24.189	-67.284
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		914.991	879.890
Afskrivninger		-10.728	-51.943
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		904.263	827.947
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		180.325	-34.050
Resultat før finansielle poster		1.084.588	793.897
Finansielle omkostninger		-303.699	-250.096
Resultat før skat		780.889	543.801
Skat af årets resultat		-173.766	-120.824
Årets resultat		607.123	422.977
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		114.400	113.000
Overført resultat		492.723	309.977
		607.123	422.977



Balance 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	30.600.000	30.144.055
Materielle anlægsaktiver		30.600.000	30.144.055
Anlægsaktiver i alt		30.600.000	30.144.055
Andre tilgodehavender		52.304	62.803
Periodeafgrænsningsposter		3.738	0
Tilgodehavender		56.042	62.803
Omsætningsaktiver i alt		56.042	62.803
Aktiver i alt		30.656.042	30.206.858
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.662.764	6.170.040
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		6.827.164	6.333.040
Hensættelse til udskudt skat		647.360	606.914
Hensatte forpligtelser i alt		647.360	606.914
Gæld til realkreditinstitutter		19.887.230	20.421.807
Langfristede gældsforpligtelser	3	19.887.230	20.421.807
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	541.483	538.923
Banker		1.769.683	1.322.814
Modtagne forudbetalinger fra kunder		607.659	513.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.540	68.602
Selskabsskat		211.106	262.574
Anden gæld		99.817	138.705
Kortfristede gældsforpligtelser		3.294.288	2.845.097
Gældsforpligtelser i alt		23.181.518	23.266.904
Passiver i alt		30.656.042	30.206.858
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	6.170.041	113.000	6.333.041
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	492.723	114.400	607.123
Egenkapital 30. september 2022	50.000	6.662.764	114.400	6.827.164

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	5.860.063	110.600	6.020.663
Betalt ordinært udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	309.977	113.000	422.977
Egenkapital 30. september 2021	50.000	6.170.040	113.000	6.333.040



Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	15.000	60.000
Andre personaleomkostninger	9.189	7.284
	<u>24.189</u>	<u>67.284</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2021		<u>29.095.701</u>
Tilgang i årets løb		275.619
		<u>29.371.320</u>
Kostpris 30. september 2022		1.048.355
Værdireguleringer 1. oktober 2021		180.325
Årets værdireguleringer		<u>1.228.680</u>
Værdireguleringer 30. september 2022		<u>30.600.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022		30.600.000

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 1.820 og en afkastprocent på mellem 3,7% og 4,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Afkastkravet på mellem 3,7% og 4,25% er svarende til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligjeendomme i Aalborg (øvrigt).

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

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. septem- ber 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>20.960.730</u>	<u>20.428.713</u>	<u>541.483</u>	<u>17.979.269</u>
	<u>20.960.730</u>	<u>20.428.713</u>	<u>541.483</u>	<u>17.979.269</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.684, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 30.600.

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.



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: ffbbd5d5-2d1c-48cd-a0cf-88e03e9a09ae

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-12-23 08:27:53 UTC



Jan Arnt Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: cc1c7ff9-207d-4446-9d8f-5fe0efe03fb0

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-12-23 08:44:03 UTC



Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: CVR:39886227-RID:87575191

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-12-23 10:06:29 UTC



Tinna Pedersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: ffbbd5d5-2d1c-48cd-a0cf-88e03e9a09ae

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-12-23 17:14:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 50Q40-QQU5U-L13NM-KMHFE-UZLTC-8X3IE

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>