

**TJ Huse ApS**  
Remmebakken 29, 7430 Ikast

**CVR-nr. 38 20 09 84**

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2024

---

Tom Møller Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for TJ Huse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 27. maj 2024

### Direktion

Tom Møller Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaveren i TJ Huse ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TJ Huse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 27. maj 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TJ Huse ApS Remmebakken 29 7430 Ikast
	CVR-nr.: 38 20 09 84 Stiftet: 18. november 2016 Hjemsted: Ikast Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Tom Møller Jørgensen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S Dalgasgade 30 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Tom Invest ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	JT Huse ApS, Ikast

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opførelse, udlejning og salg af beboelsejendomme samt ejerskab af datterselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.727 t.kr. mod 3.924 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -516 t.kr. mod 6.948 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TJ Huse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Personaleomkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af deposita hos leverandører.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TJ Huse ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.727.401</b>	<b>3.924.308</b>
2 Personaleomkostninger	-197.508	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-981.023	-981.023
Andre driftsomkostninger	-343.405	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.205.465</b>	<b>2.943.285</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-496.881	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.229.698	509.802
Andre finansielle indtægter	37	8.296.778
3 Øvrige finansielle omkostninger	-4.375.765	-2.829.401
<b>Resultat før skat</b>	<b>-437.446</b>	<b>8.920.464</b>
4 Skat af årets resultat	-78.502	-1.972.742
<b>Årets resultat</b>	<b>-515.948</b>	<b>6.947.722</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-455.474	0
Overføres til overført resultat	0	6.947.722
Disponeret fra overført resultat	-60.474	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-515.948</b>	<b>6.947.722</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	89.450.124	117.415.442
6	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	11.890.962	1.028.438
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>101.341.086</u>	<u>118.443.880</u>
7	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.958.593	0
8	Deposita	100.000	100.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.058.593</u>	<u>100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>103.399.679</u></b>	<b><u>118.543.880</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	31.250
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	33.529.802
	Udskudte skatteaktiver	289.707	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.598	0
	Tilgodehavender i alt	<u>296.305</u>	<u>33.561.052</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>296.305</u></b>	<b><u>33.561.052</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>103.695.984</u></b>	<b><u>152.104.932</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	0	20.440.238
Overført resultat	10.105.938	9.909.170
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.155.938</u></b>	<b><u>30.399.408</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	5.441.849
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.441.849</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	65.963.075	66.520.299
Deposita	1.325.998	1.363.655
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>67.289.073</u>	<u>67.883.954</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	649.479	787.588
Gæld til pengeinstitutter	790.216	2.395.707
Modtagne forudbetalinger fra kunder	42.950	33.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser	730.499	31.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	23.904.931	42.811.172
Selskabsskat	117.414	2.317.420
Anden gæld	15.484	3.122
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.250.973</u>	<u>48.379.721</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>93.540.046</u></b>	<b><u>116.263.675</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>103.695.984</u></b>	<b><u>152.104.932</u></b>
<b>1 Særlige poster</b>		
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	20.646.713	0	2.754.973	23.451.686
Resultatandel	0	0	0	6.947.722	6.947.722
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-206.475	0	206.475	0
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	20.440.238	0	9.909.170	30.399.408
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-20.182.996	0	0	-20.182.996
Resultatandel	0	0	-455.474	-60.474	-515.948
Opskrivning af ejendom i tilknyttet virksomhed	0	0	2.497.503	0	2.497.503
Opløsning goodwill ved køb	0	0	-2.042.029	0	-2.042.029
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-257.242	0	257.242	0
	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.105.938</b>	<b>10.155.938</b>

## Noter

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Indtægter:		
Kursgevinst ved indfrielse af gæld og renteswap	<u>0</u>	<u>8.296.778</u>
	<u>0</u>	<u>8.296.778</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>8.296.778</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.296.778</u></b>

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	195.661	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.847</u>	<u>0</u>
	<b><u>197.508</u></b>	<b><u>0</u></b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.593.332	1.053.634
Andre finansielle omkostninger	<u>2.782.433</u>	<u>1.775.767</u>
	<b><u>4.375.765</u></b>	<b><u>2.829.401</u></b>

### 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	117.414	2.312.552
Årets regulering af udskudt skat	-38.912	-342.692
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>2.882</u>
	<b><u>78.502</u></b>	<b><u>1.972.742</u></b>

## Noter

	31/12 2023	31/12 2022
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	92.108.592	92.212.127
Tilgang i årets løb	0	15.583
Afgang i årets løb	-1.061.147	-119.118
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>91.047.445</b>	<b>92.108.592</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	26.470.146	26.470.146
Tilbageførsel af opskrivninger ved salg	-66.431	0
Tilbageførsel af opskrivning	-26.403.715	0
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>26.470.146</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-1.163.296	-182.273
Årets afskrivninger	-981.023	-981.023
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	18.923	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	528.075	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-1.597.321</b>	<b>-1.163.296</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>89.450.124</b>	<b>117.415.442</b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	89.450.124	91.210.004
<b>6. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.028.438	0
Tilgang i årets løb	10.862.524	1.028.438
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>11.890.962</b>	<b>1.028.438</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>11.890.962</b>	<b>1.028.438</b>

## Noter

	31/12 2023	31/12 2022
<b>7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Tilgang i årets løb	2.000.000	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-496.881	0
Opskrivning af ejendom i tilknyttet virksomhed	2.497.503	0
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>2.000.622</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger på goodwill	-2.042.029	0
<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2023</b>	<b>-2.042.029</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.958.593</b>	<b>0</b>
I regnskabsposten indgår goodwill med	0	0
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	2.042.029	0
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
JT Huse ApS	Ikast	100 %
<b>8. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2023	100.000	100.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	66.612.554	67.307.887
Heraf forfalder inden for 1 år	-649.479	-787.588
	<b>65.963.075</b>	<b>66.520.299</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	63.093.812	63.176.453

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.613 t.kr. og bankgæld 790 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 89.450 t.kr.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tom Invest ApS, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Tom Møller Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Møller Jørgensen

Direktør

ID: 33d53d05-d025-42a2-90b6-b689533f1131

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 13:15:18

Underskrevet med MitID



## Ole Jespersen-Skree

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Jespersen-Skree

Revisor

ID: 2768c998-b630-46e2-b0a8-6da29239b4dd

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 13:26:55

Underskrevet med MitID



## Tom Møller Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Møller Jørgensen

Dirigent

ID: 33d53d05-d025-42a2-90b6-b689533f1131

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 13:29:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 99553cQrPzy251811319

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).