

## **Tjelle Ejendomme ApS**

**Rævdalstøften 1**

**9330 Dronninglund**

**CVR-nummer 40701249**

## **Årsrapport**

**8. august 2019 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. april 2021

---

Morten Grandt Tjelle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>   | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>  |          |
| Ledespåtegning   | 3        |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>   | <b>6</b> |
| <b>Årsregnskab</b>   |          |
| Resultatopgørelse  | 7        |
| Aktiver  | 8        |
| Passiver   | 9        |
| Egenkapitalopgørelse   | 10       |
| Noter  | 11       |
| Anvendt regnskabspraksis   | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Tjelle Ejendomme ApS  
Rævdalstoft 1  
9330 Dronninglund

Hjemstedskommune: Brønderslev  
CVR-nummer: 40701249  
Regnskabsperiode: 8. august 2019 - 31. december 2020

### Direktion

Morten Grandt Tjelle  
Bettina Grandt Tjelle

### Pengeinstitut

Nordjyske Bank

### Revisor

Dansk Revision Aalborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Sofiendalsvej 85  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 8. august 2019 - 31. december 2020 for Tjelle Ejendomme 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. august 2019 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, 30. marts 2021

### Direktionen:

Morten Grandt Tjelle

Bettina Grandt Tjelle

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den 6. april 2021

---

Morten Grandt Tjelle

Dirigent

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Tjelle Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tjelle Ejendomme ApS for regnskabsåret 8. august 2019 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. august 2019 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 væsentlig 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.

Aalborg SV, 30. marts 2021

### Dansk Revision Aalborg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 17835998

Jane Holm

Statsautoriseret revisor

mne35431

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er besiddelse af fast ejendom, udlejning og administration heraf samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

|      |  | 2019/20        |
|------|--|----------------|
| Note | <b>Resultatopgørelse</b>                 | DKK            |
|      | <b>Perioden 8. august - 31. december</b> |                |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>207.437</b> |
|      | Afskrivninger, anlægsaktiver             | -74.147        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>133.290</b> |
| 1    | Finansielle omkostninger                 | -126.867       |
|      | <b>Resultat før skat</b>                 | <b>6.422</b>   |
| 2    | Skat af årets resultat                   | -3.107         |
|      | <b>Årets resultat</b>                    | <b>3.315</b>   |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |
|      | Overført resultat                        | 3.315          |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>         | <b>3.315</b>   |
| 3    | Antal beskæftigede                       |                |



| Note | <b>Balance</b>                  | 2019/20<br>DKK   |
|------|---------------------------------|------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                  |
|      | Grunde og bygninger             | 8.545.461        |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>8.545.461</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>8.545.461</b> |
|      | Udsudte skatteaktiver           | 9.631            |
|      | <b>Tilgodehavender</b>          | <b>9.631</b>     |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>201.268</b>   |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>210.899</b>   |
|      | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>8.756.360</b> |

| Note | Balance                                  | 2019/20<br>DKK   |
|------|--|------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>         |                  |
| 4    | Virksomhedskapital                       | 40.000           |
|      | Overført resultat                        | 3.315            |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>43.315</b>    |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 5.271.884        |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>5.271.884</b> |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.227.740        |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 11.500           |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 2.002.683        |
|      | Selskabsskat                             | 12.738           |
|      | Anden gæld                               | 186.500          |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>3.441.161</b> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>8.713.045</b> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>8.756.360</b> |
| 6    | Eventualforpligtelser                    |                  |
| 7    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                  |

**Egenkapitaloppgørelse**

---

| <b>Egenkapital</b>           | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b> |
|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                              | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK    |
| Perioden 08.08.19 - 31.12.20 |                                       |                              |              |
| Saldo primo                  | 40                                    | 0                            | 40           |
| Årets resultat               | 0                                     | 3                            | 3            |
| <b>Egenkapital ultimo</b>    | <b>40</b>                             | <b>3</b>                     | <b>43</b>    |

## Noter

DKK

**1 Finansielle omkostninger**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Renter tilknyttede virksomheder       | 35.554         |
| Andre finansielle omkostninger        | 91.313         |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b> | <b>126.867</b> |

**2 Skat af årets resultat**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Skat af årets resultat              | 12.738       |
| Regulering af udskudt skat          | -9.631       |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b> | <b>3.107</b> |

**3 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede.

**4 Virksomhedskapital**

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Virksomhedskapital, primo       | 40.000        |
| <b>Virksomhedskapital i alt</b> | <b>40.000</b> |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1 eller multipla heraf.

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

|  |           |
|--|-----------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 4.613.007 |
|--|-----------|

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet sagsgaranti på i alt tDKK 1.300.

Selskabet har stillet kaution for koncernforbunden selskabs mellemværende med pengeinstitut.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet garanti på i alt tDKK 404 for alt mellemværende med realkreditinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger   | 50 år    | 40 %      |

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Bettina Grandt Tjelle

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-331674111586

IP: 77.68.xxx.xxx

2021-04-08 12:14:32Z

NEM ID 

## Morten Grandt Tjelle

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-847857016588

IP: 77.68.xxx.xxx

2021-04-08 12:17:52Z

NEM ID 

## Jane Holm Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:17835998-RID:90188338

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-04-08 12:22:42Z

NEM ID 

## Morten Grandt Tjelle

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-847857016588

IP: 77.68.xxx.xxx

2021-04-08 12:33:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FB8AB-371T3-80EMH-GCFTK-XJG0T-PQNEL

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>