

## Tjelle Ejendomme ApS

Rævdalstøften 1,

9330 Dronninglund

CVR-nr. 40701249

## Årsrapport for 2022

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-03-2023

---

Morten Grandt Tjelle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Tjelle Ejendomme 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 24-03-2023

### Direktion

Morten Grandt Tjelle  
Direktør

Bettina Grandt Tjelle  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Tjelle Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tjelle Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Brønderslev, den 24-03-2023

### **LN Erhverv**

CVR-nr. 25049608

Jane Holm  
Statsautoriseret revisor  
mne35431

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Tjelle Ejendomme ApS Rævdalstoft 1, 9330 Dronninglund
CVR-nr.	40701249
Stiftelsesdato	08-08-2019
Hjemsted	Brønderslev
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Morten Grandt Tjelle Bettina Grandt Tjelle
<b>Revisor</b>	LN Erhverv Erhvervsparken 1 9700 Brønderslev
CVR-nr.	25049608

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 785.676, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 10.715.240, og en egenkapital på kr. 964.016.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>612.925</b>	<b>506.686</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-126.523	-110.491
<b>Driftsresultat</b>		<b>486.402</b>	<b>396.195</b>
Andre finansielle indtægter		957.780	0
Finansielle omkostninger	2	-409.796	-185.058
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.034.386</b>	<b>211.137</b>
Skat af årets resultat	3	-248.710	-76.115
<b>Årets resultat</b>		<b>785.676</b>	<b>135.022</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		785.676	135.022
<b>Resultatdisponering</b>		<b>785.676</b>	<b>135.022</b>

**Balance 31. december 2022**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.715.240	9.922.499
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>10.715.240</u>	<u>9.922.499</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>10.715.240</u>	<u>9.922.499</u>
<b>Aktiver</b>		<u>10.715.240</u>	<u>9.922.499</u>



## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		924.016	138.338
<b>Egenkapital</b>		<b>964.016</b>	<b>178.338</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.307.435	6.099.956
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.307.435</b>	<b>6.099.956</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		210.820	202.416
Gæld til kreditinstitutter		416.175	985.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.126.216	2.002.683
Selskabsskat		242.710	66.484
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		426.868	371.623
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.443.789</b>	<b>3.644.205</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.751.224</b>	<b>9.744.161</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.715.240</b>	<b>9.922.499</b>
Eventualaktiver	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2022	40.000	138.340	178.340
Årets resultat		785.676	785.676
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>40.000</b>	<b>924.016</b>	<b>964.016</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	83.110	40.423	
Andre finansielle omkostninger	326.686	144.635	
	<b>409.796</b>	<b>185.058</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Selskabsskat, aktuel	248.710	66.484	
	<b>248.710</b>	<b>66.484</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.307.435	210.820	5.253.335
	<b>6.307.435</b>	<b>210.820</b>	<b>5.253.335</b>

## 5. Eventualaktiver

Selskabet har udskudte skatteaktiver med t.DKK 48, der ikke er indregnet i balancen, da skatteaktivet er vedrørende forskelsværdier på ejendomme og ikke forventes at vil kunne udnyttes indenfor en tidshorizont på 3-5 år.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for koncernforbunden selskabs mellemværende med pengeinstitut.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 5.367, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 6.669.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 687, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 1.172

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 520, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 970.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 1.846.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Tjelle Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	40%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.