

## **Tjelle Ejendomme ApS**

**Rævdalstøften 1**

**9330 Dronninglund**

**CVR-nummer 40701249**

## **Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. marts 2022

---

Morten Grandt Tjelle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Tjelle Ejendomme ApS  
Rævdalstoft 1  
9330 Dronninglund

Hjemstedskommune: Brønderslev  
CVR-nummer: 40701249  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### 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 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Tjelle Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, 11. marts 2022

### Direktionen:

Morten Grandt Tjelle

Bettina Grandt Tjelle

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Tjelle Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tjelle Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Aalborg SV, 11. marts 2022

### 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.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2021 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>506.689</b>	<b>207</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-110.491	-74
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>396.198</b>	<b>133</b>
1	Finansielle omkostninger	-185.058	-127
	<b>Resultat før skat</b>	<b>211.140</b>	<b>6</b>
2	Skat af årets resultat	-76.115	-3
	<b>Årets resultat</b>	<b>135.025</b>	<b>3</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	135.025	3
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>135.025</b>	<b>3</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	9.922.499	8.545
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.922.499</b>	<b>8.545</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.922.499</b>	<b>8.545</b>
	Udsudte skatteaktiver	0	10
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>201</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>211</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.922.499</b>	<b>8.756</b>



Note	Balance	2021 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
4	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	138.340	3
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>178.340</b>	<b>43</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.099.955	5.272
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.099.955</b>	<b>5.272</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	202.416	1.228
	Kreditinstitutter	985.998	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.043.106	2.003
	Selskabsskat	66.484	13
	Anden gæld	331.200	187
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.644.204</b>	<b>3.441</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.744.159</b>	<b>8.713</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.922.499</b>	<b>8.756</b>
5	Eventualaktiver		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	3	43
Årets resultat	0	135	135
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>138</b>	<b>178</b>

Noter	2021	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	40.423 36
	Andre finansielle omkostninger	144.635 91
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>185.058 127</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	66.484 13
	Regulering af udskudt skat	9.631 -10
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>76.115 3</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).	
<b>4</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Virksomhedskapital, primo	40.000 40
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>40.000 40</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1 eller multipla heraf.	
<b>5</b>	<b>Eventualaktiver</b>	
	Selskabet har udskudte skatteaktiver med TDKK 27, der ikke er indregnet i balancen, da skatteaktivet er vedrørende forskelsværdier på ejendomme og ikke forventes at vil kunne udnyttes indenfor en tidshorisont på 3-5 år.	
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Selskabet har stillet kaution for koncernforbunden selskabs mellemværende med pengeinstitut.	
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.047, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis	

	2021	2019/20
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 6.751.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 687, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 1.185.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 520, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 910.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 1.076.

Der er endvidere tinglyst afgiftspantebrev med TDKK 407, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi p.r 31. december 2021 udgør TDKK 6.751.

## 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 driftsomkostninger.

#### 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

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-331674111586

IP: 77.68.xxx.xxx

2022-03-25 09:16:51 UTC

NEM ID 

## Morten Grandt Tjelle

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-847857016588

IP: 77.68.xxx.xxx

2022-03-25 09:20:23 UTC

NEM ID 

## Jane Holm Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:17835998-RID:90188338

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-03-25 09:26:15 UTC

NEM ID 

## Morten Grandt Tjelle

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-847857016588

IP: 77.68.xxx.xxx

2022-03-28 08:00:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KBDDM-CGZ5C-YKLZO-W5VM0-5ZMIZT-FFHAH

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>