
TJ-BoligInvest ApS

Kirsebæralle 9, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2021/22 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 40 83 12 23

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/10 2022

Thomas Frilund Jacobsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Egenkapitalopgørelse 6

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for TJ-BoligInvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. oktober 2022

Direktion

Jørgen Hegner
direktør

Thomas Frilund Jacobsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TJ-BoligInvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TJ-BoligInvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Hillerød, den 27. oktober 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mogens Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne33240

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJ-BoligInvest ApS
Kirsebæralle 9
3400 Hillerød

CVR-nr.: 40 83 12 23
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion

Jørgen Hegner
Thomas Frilund Jacobsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste		108.334	104.187
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-30.144	-30.144
Resultat før finansielle poster		78.190	74.043
Finansielle omkostninger		-25.640	-37.961
Resultat før skat		52.550	36.082
Skat af årets resultat	3	-18.238	-15.708
Årets resultat		34.312	20.374

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		34.312	20.374
		34.312	20.374

Balance 30. juni

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.150.627	3.180.771
Materielle anlægsaktiver	4	3.150.627	3.180.771
Anlægsaktiver		3.150.627	3.180.771
Likvide beholdninger		69.817	22.106
Omsætningsaktiver		69.817	22.106
Aktiver		3.220.444	3.202.877
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		56.572	22.260
Egenkapital		96.572	62.260
Gæld til realkreditinstitutter		1.769.024	1.778.002
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.769.024	1.778.002
Gæld til realkreditinstitutter	5	8.995	8.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.300.000	1.316.162
Selskabsskat		17.238	20.886
Deposita		10.500	10.500
Periodeafgrænsningsposter		11.865	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.354.848	1.362.615
Gældsforpligtelser		3.123.872	3.140.617
Passiver		3.220.444	3.202.877
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	40.000	22.260	62.260
Årets resultat	0	34.312	34.312
Egenkapital 30. juni	40.000	56.572	96.572

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	30.144	30.144
	30.144	30.144

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	18.238	15.708
	18.238	15.708

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. juli	3.224.731
Kostpris 30. juni	3.224.731
Ned- og afskrivninger 1. juli	43.960
Årets afskrivninger	30.144
Ned- og afskrivninger 30. juni	74.104
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	3.150.627

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021/22</u> DKK	<u>2020/21</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.733.308	1.742.734
Mellem 1 og 5 år	35.716	35.268
Langfristet del	<u>1.769.024</u>	<u>1.778.002</u>
Inden for 1 år	8.995	8.817
	<u>1.778.019</u>	<u>1.786.819</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>3.150.627</u>	<u>3.180.771</u>
---	------------------	------------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet sikkerhed i ejerpantebrev DKK 557.000 for alt mellemværende med Spar Nord Bank.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ-BoligInvest ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og opkrævede bidrag hos lejere indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendom, herunder ejendomsskatter, fællesudgifter, reparation og vedligeholdelse samt omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme	50 år
-----------	-------

Restværdi af bygningen er anslået til 50% af kostprisen. Der afskrives ikke på grundværdien.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.