
TJ-BoligInvest ApS

Kirsebæralle 9, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2022/23

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 40 83 12 23

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/11 2023

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 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 13. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 revisorerers 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 13. november 2023

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	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		27.078	108.334
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-31.418	-30.144
Resultat før finansielle poster		-4.340	78.190
Finansielle indtægter		8	0
Finansielle omkostninger		-58.515	-25.640
Resultat før skat		-62.847	52.550
Skat af årets resultat	3	0	-18.238
Årets resultat		-62.847	34.312

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-62.847	34.312
		-62.847	34.312

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		3.350.917	3.150.627
Materielle anlægsaktiver	4	3.350.917	3.150.627
Anlægsaktiver		3.350.917	3.150.627
Selskabsskat		2.000	0
Tilgodehavender		2.000	0
Likvide beholdninger		0	69.817
Omsætningsaktiver		2.000	69.817
Aktiver		3.352.917	3.220.444

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		50.000	40.000
Overført resultat		283.725	56.572
Egenkapital		333.725	96.572
Gæld til realkreditinstitutter		1.764.929	1.769.024
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.764.929	1.769.024
Gæld til realkreditinstitutter	5	5.886	8.995
Kreditinstitutter		230.626	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.011.500	1.300.000
Selskabsskat		0	17.238
Deposita		0	10.500
Anden gæld		1	0
Periodeafgrænsningsposter		0	11.865
Kortfristede gældsforpligtelser		1.254.263	1.354.848
Gældsforpligtelser		3.019.192	3.123.872
Passiver		3.352.917	3.220.444
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>emission</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	40.000	0	56.572	96.572
Kontant kapitalforhøjelse	10.000	290.000	0	300.000
Årets resultat	0	0	-62.847	-62.847
Overført fra overkurs ved emission	0	-290.000	290.000	0
Egenkapital 30. juni	50.000	0	283.725	333.725

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	31.418	30.144
	31.418	30.144
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	18.238
	0	18.238

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. juli	3.224.731
Tilgang i årets løb	231.708
Kostpris 30. juni	3.456.439
Ned- og afskrivninger 1. juli	74.104
Årets afskrivninger	31.418
Ned- og afskrivninger 30. juni	105.522
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	3.350.917

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>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.773.170	1.733.308
Mellem 1 og 5 år	-8.241	35.716
Langfristet del	<u>1.764.929</u>	<u>1.769.024</u>
Inden for 1 år	<u>5.886</u>	<u>8.995</u>
	<u>1.770.815</u>	<u>1.778.019</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>3.350.917</u>	<u>3.150.627</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 2022/23 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 2022/23 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.