

---

# TKJ Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 40537880**

Bjergevej 55  
7280 Sønder Felding

Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/12/2023**

---

**Thomas Kjær Jensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** TKJ Ejendomme ApS  
Bjergevej 55  
7280 Sønder Felding

CVR-nr.: 40537880  
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

**Bankforbindelse** Landbobanken  
Storegade 6-10  
6880 Tarm

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten inkl. ledelsesberetningen for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 for TKJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Det er i forbindelse med stiftelsen vedtaget, at årsrapporten ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sønder Felding, den 20/12/2023

### **Direktion**

Thomas Kjær Jensen

# Ledelsesberetning

**Generelt:**

Selskabets formål er at drive virksomhed med opførelse og udlejning af ejendomme.

**Udviklingen i regnskabsåret 2022/2023:**

Årets resultat udgør kr. 205.551, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 15.676.547 og en egenkapital på kr. 3.610.555.

**Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30.06.2023.

**Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023/2024:**

Selskabet forventer en positiv indtjening i næste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### RESULTATOPGØRELSE:

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

#### Indtægtskriterium:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb .

#### Skat af årets resultat:

Skat af årets resultat sammensætter sig af den skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt ændringer i den opgjorte udskudte skat.

Skat af årets skattepligtige indkomst er afsat med 22 %.

Under hensættelser er der afsat udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

### BALANCEN:

#### Materielle anlægsaktiver:

##### Driftsmidler:

Driftsmidler, der består af bil til udlejning, måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og –satser:

Driftsmidler: 20,0 % lineært - 0% scrapværdi

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 31.000 / 32.000 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et individuelt afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investerings-ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger

over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>681.441</b>	<b>583.210</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-48.665	-6.198
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>632.776</b>	<b>577.012</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.795.000
Øvrige finansielle omkostninger		-358.475	-184.508
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>274.301</b>	<b>3.187.504</b>
Skat af årets resultat	2	-68.750	-87.714
<b>Årets resultat</b>		<b>205.551</b>	<b>3.099.790</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		205.551	3.099.790
<b>I alt</b>		<b>205.551</b>	<b>3.099.790</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		15.443.752	12.235.782
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		202.795	179.757
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>15.646.547</b>	<b>12.415.539</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.646.547</b>	<b>12.415.539</b>
Likvide beholdninger		30.000	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>30.000</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.676.547</b>	<b>12.415.539</b>

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		3.570.555	3.365.004
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.610.555</b>	<b>3.405.004</b>
Hensættelse til udskudt skat		43.070	43.070
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>43.070</b>	<b>43.070</b>
Gæld til banker		5.369.713	7.736.667
Deposita		306.323	229.985
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>5.676.036</b>	<b>7.966.652</b>
Gæld til banker		5.012.237	252.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser		351.432	20.000
Skyldig selskabsskat		152.948	125.818
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		222.765	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		354.004	402.101
Periodeafgrænsningsposter		253.500	200.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.346.886</b>	<b>1.000.813</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.022.922</b>	<b>8.967.465</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>15.676.547</b>	<b>12.415.539</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	3.365.004	0	3.405.004
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	205.551	0	205.551
Egenkapital, ultimo	40.000	3.570.555	0	3.610.555

Anpartskapitalen består af 40 stk. anparter á kr. 1.000.

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomme	0	0
Driftsmidler	38.212	6.198
Nyanskaffelser u/kr. 31.000 / 32.000 kr. pr. stk.	10.453	0
	<u>48.665</u>	<u>6.198</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	68.750	87.714
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>68.750</u>	<u>87.714</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Driftsmidler kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	185.955	9.460.412
Tilgang	61.250	6.934.956
Afgang	0	-3.726.986
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>247.205</b>	<b>12.668.382</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	2.795.000
Årets dagsværdireguleringer	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.795.000</b>
Af- og nedskrivning primo	-6.198	-19.630
Årets afskrivning	-38.212	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-44.410</b>	<b>-19.630</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>202.795</b>	<b>15.443.752</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Pengeinstitutter	10.381.950	5.012.237	5.369.713	4.869.713
Deposita	306.323	0	306.323	306.323
	<b>10.688.273</b>	<b>5.012.237</b>	<b>5.676.036</b>	<b>5.176.036</b>

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ringkøbing Landbobank har stillet betalingsgarantier. garantierne udgør tkr. 2.850.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst følgende ejerpantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme:

Ejerpantebrev kr. 750.000 i Sønderlandet, Sdr. Felding Matrikel: 5ek.  
Ejerpantebrev kr. 150.000 i Nørrelandet, Sdr. Felding Matrikel: 17df  
Ejerpantebrev kr. 750.000 i Nørrelandet, Sdr. Felding Matrikel: 17df  
Ejerpantebrev kr. 400.000 i Nørrelandet, Sdr. Felding Matrikel: 2y  
Ejerpantebrev kr. 250.000 i Nørrelandet, Sdr. Felding Matrikel: 2ag  
Ejerpantebrev kr. 750.000 i Nørrelandet, Sdr. Felding Matrikel: 2ag  
Ejerpantebrev kr. 250.000 i Nørrelandet, Sdr. Felding Matrikel: 22g  
Ejerpantebrev kr. 750.000 i Nørrelandet, Sdr. Felding Matrikel: 22g  
Ejerpantebrev kr. 375.000 i Nørrelandet, Sdr. Felding Matrikel: 17da  
Ejerpantebrev kr. 600.000 i Sønderlandet, Sdr. Felding Matrikel: 5el  
Andet pantebrev, kr. 8.000 i Sønderlandet, Sdr. Felding Matrikel: 6ax  
Ejerpantebrev, kr. 260.000 i Sønderlandet, Sdr. Felding Matrikel: 6ax  
Ejerpantebrev kr. 3.250.000 i Nørrelandet, Sdr. Felding Matrikel: 17bm  
Afgiftsbrev kr. 680.000 i Nørrelandet, Sdr. Felding Matrikel: 17bm  
Ejerpantebrev kr. 1.874.000 i Varde Markjorder Matrikel: 60r  
Ejerpantebrev kr. 500.000 i Borris Nørreland, Sdr. Borris Matrikel :16 cs  
Ejerpantebrev kr. 489,000 i Ølgod By, Ølgod Matrikel: 3 bq  
Ejerpantebrev kr. 260.000 i Sønderlandet, Sdr. Felding Matrikel: 6 aø  
Ejerpantebrev kr. 2.700.000 i Lind By, Rind Matrikel: 23 eæ

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022/23**

0