
TKJ Ejendomme ApS

CVR-nr.: 40537880

Bjergevej 55
7280 Sønder Felding

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/01/2026

Thomas Kjær
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: 01/07/2024 - 30/06/2025

Bankforbindelse Landbobanken
Storegade 6-10
6880 Tarm

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sdr. Felding, den 12/01/2026

Direktion

Thomas Kjær Jensen

Ledelsesberetning

Generelt:

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

Udviklingen i regnskabsåret 2024/2025:

Årets resultat udgør kr. - 96.168, hvilket er utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 27.980.396 og en egenkapital på kr. 3.648.514.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30.06.2025.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2025/2026:

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. 33.100 / 34.400 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. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		351.021	635.181
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-51.830	-48.525
Resultat af ordinær primær drift		299.191	586.656
Andre finansielle indtægter		10.969	0
Øvrige finansielle omkostninger		-432.699	-418.605
Ordinært resultat før skat		-122.539	168.051
Skat af årets resultat	2	29.371	-36.924
Årets resultat		-93.168	131.127
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-93.168	131.127
I alt		-93.168	131.127

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		25.361.447	21.109.258
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		126.371	164.583
Materielle anlægsaktiver i alt	3	25.487.818	21.273.841
Anlægsaktiver i alt		25.487.818	21.273.841
Tilgodehavende skat		1.006	0
Andre tilgodehavender		284.297	71.500
Tilgodehavender i alt		285.303	71.500
Likvide beholdninger		2.207.275	0
Omsætningsaktiver i alt		2.492.578	71.500
AKTIVER I ALT		27.980.396	21.345.341

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		3.608.514	3.701.682
Egenkapital i alt		3.648.514	3.741.682
Hensættelse til udskudt skat		36.499	65.870
Hensatte forpligtelser i alt		36.499	65.870
Gæld til banker		21.386.933	15.242.332
Deposita		278.240	265.040
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	21.665.173	15.507.372
Gæld til banker		1.058.379	428.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Skyldig selskabsskat		0	167.072
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		311.982	957.856
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.239.849	457.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.630.210	2.030.417
Gældsforpligtelser i alt		24.295.383	17.537.789
PASSIVER I ALT		27.980.396	21.345.341

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	3.701.682	3.741.682
Årets resultat	0	-93.168	-93.168
Egenkapital, ultimo	40.000	3.608.514	3.648.514

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

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Ejendomme	0	0
Driftsmidler	38.212	38.212
Nyanskaffelser u/kr. 33.100 / 34.400 kr. pr. stk.	13.618	10.313
	<u>51.830</u>	<u>48.525</u>

2. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	0	14.124
Ændring af udskudt skat	-29.371	22.800
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-29.371</u>	<u>36.924</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Driftsmidler kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	247.205	18.333.888
Tilgang	0	6.465.939
Afgang	0	2.213.750
Kostpris ultimo	247.205	22.586.077
Dagsværdireguleringer primo	0	2.795.000
Årets dagsværdireguleringer	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	2.795.000
Af- og nedskrivning primo	-82.622	-19.630
Årets afskrivning	-38.212	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-120.834	-19.630
Regnskabsmæssig værdi ultimo	126.371	25.361.447

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	22.067.606	680.673	21.386.933	4.156.000
Deposita	278.240	0	278.240	278.240
	22.345.846	680.673	21.665.172	4.434.240

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ringkøbing Landbobank har stillet betalingsgarantier. garantierne udgør tkr. 350.

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. 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 :16cs
Ejerpantebrev kr. 489,000 i Ølgod By, Ølgod Matrikel: 3bq
Ejerpantebrev kr. 260.000 i Sønderlandet, Sdr. Felding Matrikel: 6 aæ
Ejerpantebrev kr. 573.000 i Nørrelandet, Matrikel: 24c
Ejerpantebrev kr. 12.000.000 i Snejbjerg By, Snejbjerg, Matrikel: 3 bd

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25

0