

Aaen & Co.
STATSAUTORISERERE REVISORER

T J Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Kongevejen 12, 3000 Helsingør

CVR-nummer 29 18 27 01

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 4b8e24f682519756437632

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2026

Thomas Jørgensen
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s – CVR-nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aenco.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	T J Ejendomme ApS Kongevejen 12 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Thomas Jørgensen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	9. november 2005
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været salg af serviceydelser indenfor ejendomsmæglerbranchen.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2025 omlagt driften. Fremadrettet fokuseres på salg af ejendomme ejet af søsterselskab, salg af ydelser relateret til køberrådgivning og provisionsindtægter, hvorfor indtægten som forventeligt er lavere end tidligere.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for T J Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 13. april 2026

Direktion

Thomas Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i T J Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for T J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 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 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.

Helsingør, den 13. april 2026

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør – CVR-nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
mne26676

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for T J Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Jørgensen Ejendomme Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, fortsat

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Indretning af lejede lokaler	10 år	Forventet scrapværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	Forventet scrapværdi	0%

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre noterede værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Unoterede værdipapirer og kapitalandele indregnes til kostpris. I tilfælde af en lavere genindvindingsværdi nedskrives disse til denne lavere værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Jørgensen Ejendomme Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
Bruttofortjeneste	440.579	610.741
1 Personaleomkostninger	480.293	421.070
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	15.449	21.479
Resultat af primær drift	-55.163	168.192
2 Finansielle indtægter	28.362	27.054
3 Finansielle omkostninger	1.090	1.048
Resultat før skat	-27.891	194.198
4 Skat af årets resultat	-5.764	43.301
Årets resultat	-22.127	150.897
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	750.000	0
Overført til overført resultat	-772.127	150.897
Disponeret	-22.127	150.897

Balance 31. december

Aktiver

Note	2025	2024
5 Indretning af lejede lokaler	5.596	6.295
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.283	30.033
Materielle anlægsaktiver	20.879	36.328
7 Deposita	23.175	37.500
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	3.786	3.786
Finansielle anlægsaktiver	26.961	41.286
Anlægsaktiver	47.840	77.614
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	57.855	0
Udsudte skatteaktiver	43.244	72.917
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	35.437	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	745.162	914.643
Andre tilgodehavender	100	73
Periodeafgrænsningsposter	4.468	3.925
Tilgodehavender	886.266	991.558
Likvide beholdninger	188.813	161.096
Omsætningsaktiver	1.075.079	1.152.654
Aktiver i alt	1.122.919	1.230.268

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	87.325	859.452
Foreslået udbytte	750.000	0
Egenkapital	962.325	984.452
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.200	37.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser	302	10.371
Skyldig selskabsskat	0	0
Anden gæld	156.092	198.095
Kortfristet gæld	160.594	245.816
Gæld i alt	160.594	245.816
Passiver i alt	1.122.919	1.230.268
7 Eventualforpligtelser		
8 Andre forpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	708.555	0	833.555
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	150.897	0	150.897
Egenkapital 31. december 2024	125.000	859.452	0	984.452
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	859.452	0	984.452
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-772.127	750.000	-22.127
Egenkapital 31. december 2025	125.000	87.325	750.000	962.325

 Noter til årsregnskabet

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
1	Personaleomkostninger		
	Lønninger og gager	404.460	348.812
	Pensioner	71.195	68.586
	Andre omkostninger til social sikring	4.638	3.672
	Personaleomkostninger i alt	<u>480.293</u>	<u>421.070</u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2	Finansielle indtægter		
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	28.335	27.054
	Andre finansielle indtægter	27	0
		<u>28.362</u>	<u>27.054</u>
3	Finansielle omkostninger		
	Andre finansielle omkostninger	1.090	1.048
		<u>1.090</u>	<u>1.048</u>
4	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat af årets resultat	0	0
	Ændring i hensættelse til udskudt skat	29.673	43.301
	Skat vedrørende tidligere år	0	0
	Modtaget/betalt skatterefusion sambeskattede selskaber	-35.437	0
		<u>-5.764</u>	<u>43.301</u>

 Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	<u> </u>	<u> </u>
5 Indretning af lejede lokaler		
Anskaffelsessum 1. januar	6.994	14.594
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	7.600
Anskaffelsessum 31. december	<u>6.994</u>	<u>6.994</u>
Afskrivninger 1. januar	699	1.570
Årets afskrivninger	699	1.459
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	2.330
Afskrivninger 31. december	<u>1.398</u>	<u>699</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.596</u>	<u>6.295</u>
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	84.621	200.121
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	115.500
Anskaffelsessum 31. december	<u>84.621</u>	<u>84.621</u>
Afskrivninger 1. januar	54.588	155.338
Årets afskrivninger	14.750	14.750
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	115.500
Afskrivninger 31. december	<u>69.338</u>	<u>54.588</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.283</u>	<u>30.033</u>

 Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	<hr/>	<hr/>
7 Deposita		
Anskaffelsessum 1. januar	37.500	37.500
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	14.325	0
Anskaffelsessum 31. december	<hr/> 23.175	<hr/> 37.500
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<hr/> 0	<hr/> 0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<hr/> 23.175	<hr/> 37.500
8 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anskaffelsessum 1. januar	3.786	3.786
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<hr/> 3.786	<hr/> 3.786
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<hr/> 0	<hr/> 0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<hr/> 3.786	<hr/> 3.786
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		
8 Andre forpligtelser		
Selskabet har ikke påtaget sig væsentlige andre forpligtelser.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Thomas Jørgensen

Navn returneret af MitID: Thomas Max Jørgensen
Direktør og Dirigent
ID: 84b96e7f-389a-42df-a1a5-37fe0569279e
IP-adresse: 96.0.24.174:55951:55951
Dato for underskrift: 13-04-2026 16:46:37 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navn returneret af MitID: Kenn Erik Elmgren
Revisor
ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
IP-adresse: 195.41.180.18:65288:65288
Dato for underskrift: 14-04-2026 08:10:46 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document has esignatur Agreement-ID: 4b8e24c682519756437632

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.