

TJF Ejendomme Aps

Klostervænget 1 A, 4900 Nakskov
CVR-nr. 43 39 17 71

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.07.25

Jesper Frederiksen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

TJF Ejendomme Aps
Klostervænget 1 A
4900 Nakskov
Hjemsted: Nakskov
CVR-nr.: 43 39 17 71
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jesper Frederiksen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for TJF Ejendomme Aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 9. juli 2025

Direktionen

Jesper Frederiksen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i TJF Ejendomme Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for TJF Ejendomme Aps for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nakskov, den 9. juli 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jonas Søren Due Haustrom

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne49077

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af huse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 60.552 mod DKK 149.231 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.770.314.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret 2024 realiseret et overskud på t.DKK 61 samt opgjort en positiv egenkapital pr. 31. december 2024 på t.DKK 3.770.

Der foreligger imidlertid et misforhold mellem selskabets omsætningsaktiver og de kortfristede gældsforpligtelser. Dette forhold indikerer usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Selskabet har dog modtaget et finansieringstilsagn fra kapitalejeren, som har forpligtet sig til at yde den nødvendige støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter i det kommende regnskabsår. Endvidere har kapitalejeren afgivet et bindende tilsagn om ikke at kræve eventuelle tilgodehavender indfriet før tidligst den 1. januar 2026.

På denne baggrund er årsregnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	428.909	351.585
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.000	-31.000
Resultat af primær drift	397.909	320.585
² Finansielle indtægter	6.802	1
Finansielle omkostninger	-131.505	-81.478
Resultat før skat	273.206	239.108
Skat af årets resultat	-212.654	-89.877
Årets resultat	60.552	149.231
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	60.552	149.231
I alt	60.552	149.231

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.488.000	7.519.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.488.000	7.519.000
	Deposita	8.400	8.400
	Finansielle anlægsaktiver i alt	8.400	8.400
	Anlægsaktiver i alt	7.496.400	7.527.400
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	125.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	321.196	0
	Andre tilgodehavender	14.922	11.711
	Tilgodehavender i alt	461.118	11.711
	Likvide beholdninger	1.748	137.323
	Omsætningsaktiver i alt	462.866	149.034
	Aktiver i alt	7.959.266	7.676.434

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overkurs ved emission	0	3.276.240
	Overført resultat	3.730.314	393.522
	Egenkapital i alt	3.770.314	3.709.762
	Hensættelser til udskudt skat	600.160	457.380
	Hensatte forpligtelser i alt	600.160	457.380
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.179.047	2.340.046
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	234.823	280.221
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.413.870	2.620.267
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	178.000	174.910
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	238.303	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.000	75.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.777	0
	Deposita	66.350	61.700
	Selskabsskat	69.874	127.497
	Anden gæld	545.618	403.045
	Periodeafgrænsningsposter	0	46.873
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.174.922	889.025
	Gældsforpligtelser i alt	3.588.792	3.509.292
	Passiver i alt	7.959.266	7.676.434
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitaloppgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	40.000	3.276.240	393.522	3.709.762
Overførsler til/fra andre reserver	0	-3.276.240	3.276.240	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	60.552	60.552
Saldo pr. 31.12.24	40.000	0	3.730.314	3.770.314

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret 2024 realiseret et overskud på t.DKK 61 samt opgjort en positiv egenkapital pr. 31. december 2024 på t.DKK 3.770.

Der foreligger imidlertid et misforhold mellem selskabets omsætningsaktiver og de kortfristede gældsforpligtelser. Dette forhold indikerer usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Selskabet har dog modtaget et finansieringstilsagn fra kapitalejeren, som har forpligtet sig til at yde den nødvendige støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter i det kommende regnskabsår. Endvidere har kapitalejeren afgivet et bindende tilsagn om ikke at kræve eventuelle tilgodehavender indfriet før tidligst den 1. januar 2026.

På denne baggrund er årsregnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.802	0
Renteindtægter i øvrigt	0	1
I alt	6.802	1

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	161.000	1.541.500	2.340.047	2.500.252
Gæld til øvrige kreditinstitutter	17.000	154.300	251.823	294.925
I alt	178.000	1.695.800	2.591.870	2.795.177

4. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har afgivet en støtteerklæring til en tilknyttede virksomhed, hvori det forpligter sig til at yde økonomisk støtte til betaling af virksomhedens kreditorer samt til at afstå fra at kræve sit tilgodehavende indfriet, før regnskabsåret 2025 er afsluttet.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Fredhus ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.340 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.488.

Endvidere er der udstedt ejerpantebreve på ialt 2.920 til sikkerhed for mellemværende med Lollands Bank.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	20-50	6.775.000

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investerings ejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.