

TJ Invest Aalborg ApS

Sofievej 16
9000 Aalborg

CVR-nr. 36 97 21 22

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2025

Tinna Pedersen
dirigent

TALMENNESKER

LIE & BRUUN REVISORER

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for TJ Invest Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. januar 2025

Direktion

Tinna Pedersen
direktør

Jan Arnt Pedersen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i TJ Invest Aalborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TJ Invest Aalborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 9. januar 2025

TALMENNESKER

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard
Registreret revisor
mne16302



Selskabsoplysninger

Selskabet	TJ Invest Aalborg ApS Sofievej 16 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 97 21 22
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
	Hjemsted: Aalborg
Direktion	Tinna Pedersen, direktør Jan Arnt Pedersen, direktør
Revisor	TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift og administration af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 132.193, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 6.942.990.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ Invest Aalborg ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter. Disse måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets køb af småaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste	1.265.660	1.026.887
Afskrivninger	-5.460	-7.262
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.260.200	1.019.625
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	79.412	-3.799
Resultat før finansielle poster	1.339.612	1.015.826
Finansielle indtægter	120	0
Finansielle omkostninger	-1.184.361	-889.246
Resultat før skat	155.371	126.580
Skat af årets resultat	-23.178	-28.546
Årets resultat	132.193	98.034
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	132.193	98.034
	132.193	98.034



Balance 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		28.806.612	30.600.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>28.806.612</u>	<u>30.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.806.612</u>	<u>30.600.000</u>
Andre tilgodehavender		98.331	87.106
Selskabsskat		64.658	0
Tilgodehavender		<u>162.989</u>	<u>87.106</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>162.989</u>	<u>87.106</u>
Aktiver i alt		<u>28.969.601</u>	<u>30.687.106</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.892.990	6.760.797
Egenkapital		<u>6.942.990</u>	<u>6.810.797</u>
Hensættelse til udskudt skat		664.742	648.648
Hensatte forpligtelser i alt		<u>664.742</u>	<u>648.648</u>
Gæld til realkreditinstitutter		18.515.788	19.694.452
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>18.515.788</u>	<u>19.694.452</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	317.525	338.992
Banker		1.835.472	2.261.312
Modtagne forudbetalinger fra kunder		480.505	546.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.537	72.522
Selskabsskat		0	78.578
Anden gæld		125.042	235.589
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.846.081</u>	<u>3.533.209</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.361.869</u>	<u>23.227.661</u>
Passiver i alt		<u>28.969.601</u>	<u>30.687.106</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	6.760.797	6.810.797
Årets resultat	0	132.193	132.193
Egenkapital 30. september 2024	50.000	6.892.990	6.942.990

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	6.662.763	114.400	6.827.163
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	98.034	0	98.034
Egenkapital 30. september 2023	50.000	6.760.797	0	6.810.797



Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023		<u>29.375.119</u>
Afgang i årets løb		<u>-2.097.509</u>
Kostpris 30. september 2024		<u>27.277.610</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2023		1.224.881
Årets værdireguleringer		13.430
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>290.691</u>
Værdireguleringer 30. september 2024		<u>1.529.002</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		<u>28.806.612</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomme består af 27 udlejningsboliger i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Fastsættelsen af dagsværdien på udlejningsboligerne er baseret på en forventet nettoleje på t.kr 1.785 og en afkastprocent på mellem 3,8% og 4,63%. Afkastprocenten er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Afkastskravet på mellem 3,8% og 4,63 er svarende til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aalborg (øvrigt).

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. oktober	30. september	Afdrag	Restgæld
	2023	2024	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>20.033.444</u>	<u>18.833.313</u>	<u>317.525</u>	<u>16.923.357</u>
	<u>20.033.444</u>	<u>18.833.313</u>	<u>317.525</u>	<u>16.923.357</u>

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.079, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 28.807.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 9.642 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 9.562 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 80 er i selskabets egen besiddelse.



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tinna Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: ffbbd5d5-2d1c-48cd-a0cf-88e03e9a09ae

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-01-21 08:26:41 UTC



Jan Arnt Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: cc1c7ff9-207d-4446-9d8f-5fe0efe03fb0

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-01-21 08:28:22 UTC



Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR:
39886227

Registreret revisor

Serienummer: 92778b3e-b7df-44da-8913-1deb66bfd61a

IP: 194.182.xxx.xxx

2025-01-21 09:11:11 UTC



Tinna Pedersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: ffbbd5d5-2d1c-48cd-a0cf-88e03e9a09ae

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-01-21 09:52:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: DUNB6-5IX8H-TE7LW-IGLPK-03FPT-HVCBB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter