

TJ Invest Aalborg ApS

Sofievej 16
9000 Aalborg

CVR-nr. 36 97 21 22

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2025

Tinna Pedersen
dirigent

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 2024 - 30. september 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 16. december 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 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 revisorers 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 16. december 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 2024 - 30. september 2025

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 2024/25 udviser et overskud på kr. 39.793, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 6.982.783.

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 2024/25 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 2024/25 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 poster 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 investeringsejendomme 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>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|-------------|----------------------|-----------------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 977.733 | 1.265.660 |
| Afskrivninger | | <u>0</u> | <u>-5.460</u> |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 977.733 | 1.260.200 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>-56.761</u> | <u>79.412</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 920.972 | 1.339.612 |
| Finansielle indtægter | | 1.322 | 120 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-871.106</u> | <u>-1.184.361</u> |
| Resultat før skat | | 51.188 | 155.371 |
| Skat af årets resultat | | <u>-11.395</u> | <u>-23.178</u> |
| Årets resultat | | <u>39.793</u> | <u>132.193</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>39.793</u> | <u>132.193</u> |
| | | <u>39.793</u> | <u>132.193</u> |

Balance 30. september 2025

| | <u>Note</u> | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 28.793.391 | 28.806.612 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>28.793.391</u> | <u>28.806.612</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>28.793.391</u> | <u>28.806.612</u> |
| Andre tilgodehavender | | 59.434 | 96.931 |
| Selskabsskat | | 72.452 | 64.658 |
| Tilgodehavender | | <u>131.886</u> | <u>161.589</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>131.886</u> | <u>161.589</u> |
| Aktiver i alt | | <u>28.925.277</u> | <u>28.968.201</u> |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 6.932.783 | 6.892.990 |
| Egenkapital | | <u>6.982.783</u> | <u>6.942.990</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 662.673 | 664.742 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>662.673</u> | <u>664.742</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 18.169.594 | 18.515.788 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | <u>18.169.594</u> | <u>18.515.788</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 317.525 | 317.525 |
| Banker | | 2.125.143 | 1.835.472 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 85.977 | 87.537 |
| Anden gæld | | 141.321 | 143.659 |
| Deposita | | 440.261 | 460.488 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.110.227</u> | <u>2.844.681</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>21.279.821</u> | <u>21.360.469</u> |
| Passiver i alt | | <u>28.925.277</u> | <u>28.968.201</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2024 | 50.000 | 6.892.990 | 6.942.990 |
| Årets resultat | 0 | 39.793 | 39.793 |
| Egenkapital 30. september 2025 | 50.000 | 6.932.783 | 6.982.783 |

| | 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 |

Noter

| | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
|---|-----------------------|----------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. oktober 2024 | | <u>27.568.301</u> |
| Tilgang i årets løb | | <u>43.541</u> |
| Kostpris 30. september 2025 | | <u>27.611.842</u> |
| Værdireguleringer 1. oktober 2024 | | 1.238.310 |
| Årets værdireguleringer | | <u>-56.761</u> |
| Værdireguleringer 30. september 2025 | | <u>1.181.549</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | | <u>28.793.391</u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomme består af 25 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 1.770 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

| | <u>Gæld</u> 1. oktober 2024 | <u>Gæld</u> 30. september 2025 | <u>Afdrag</u> næste år | <u>Restgæld</u> efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>18.833.313</u> | <u>18.487.119</u> | <u>317.525</u> | <u>16.189.234</u> |
| | <u>18.833.313</u> | <u>18.487.119</u> | <u>317.525</u> | <u>16.189.234</u> |

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.728, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 28.793.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 9.602 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 9.562 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 40 er for sikkerhed for andre.