



# TJ-BoligInvest ApS

Kirsebæralle 9, 3400 Hillerød

**Årsrapport for  
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 40 83 12 23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23/10/2025

**Thomas Frilund Jacobsen**  
Dirigent



---

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	4
Balance 30. juni 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for TJ-BoligInvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 23. oktober 2025

### Direktion

Jørgen Hegner  
direktør

Thomas Frilund Jacobsen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TJ-BoligInvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TJ-BoligInvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 vedrørende 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.

Hillerød, den 23. oktober 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Rønne Nielsen

statsautoriseret revisor

mne33726



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TJ-BoligInvest ApS Kirsebæralle 9 3400 Hillerød CVR-nr: 40 83 12 23 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Stiftet: 2. oktober 2019 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Hillerød
<b>Direktion</b>	Jørgen Hegner Thomas Frilund Jacobsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød



## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>115.858</b>	<b>11.977</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-75.325	-46.054
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>40.533</b>	<b>-34.077</b>
Finansielle indtægter		3	14
Finansielle omkostninger		-108.500	-115.218
<b>Resultat før skat</b>		<b>-67.964</b>	<b>-149.281</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-67.964</b>	<b>-149.281</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-67.964	-149.281
	<b>-67.964</b>	<b>-149.281</b>



## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		3.875.971	3.951.296
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>3.875.971</b>	<b>3.951.296</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.875.971</b>	<b>3.951.296</b>
Selskabsskat		0	4.144
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>4.144</b>
Likvide beholdninger		41.326	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>41.326</b>	<b>4.144</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.917.297</b>	<b>3.955.440</b>



## Balance 30. juni 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		66.480	134.444
<b>Egenkapital</b>		<b>116.480</b>	<b>184.444</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.752.407	1.759.401
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.752.407</b>	<b>1.759.401</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	6.896	5.743
Kreditinstitutter		0	566.352
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	9.361
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.929.762	1.322.942
Deposita		25.000	25.000
Anden gæld		79.252	82.197
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.048.410</b>	<b>2.011.595</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.800.817</b>	<b>3.770.996</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.917.297</b>	<b>3.955.440</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	50.000	134.444	184.444
Årets resultat	0	-67.964	-67.964
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>66.480</b>	<b>116.480</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

### 2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2024/25	2023/24
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	75.325	46.054
	<b>75.325</b>	<b>46.054</b>

### 4. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli	4.102.872
Kostpris 30. juni	4.102.872
Ned- og afskrivninger 1. juli	151.576
Årets afskrivninger	75.325
Ned- og afskrivninger 30. juni	226.901
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>3.875.971</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.690.768	1.734.273
Mellem 1 og 5 år	61.639	25.128
Langfristet del	1.752.407	1.759.401
Inden for 1 år	6.896	5.743
	<b>1.759.303</b>	<b>1.765.144</b>

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.875.971	3.951.296
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 557.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	3.875.971	3.951.296



## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ-BoligInvest ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og opkrævede bidrag hos lejerne indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendom, herunder ejendomsskatter, fællesudgifter, reparation og vedligeholdelse samt omkostninger til administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme	50 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

##### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.