

TJ Udlejning ApS

**Industrivej 9
8800 Viborg**

CVR-nr. 32 16 13 24

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. april 2026

Thomas Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	4
Balance pr. 31. december 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for TJ Udlejning 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Viborg, den 21. april 2026

Direktion

Thomas Poulsen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJ Udlejning ApS
Industrivej 9
8800 Viborg

CVR-nr.: 32 16 13 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Viborg

Direktion

Thomas Poulsen, direktør

Pengeinstitut

AL Sydbank
St. Sct. Peder Stræde 4
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent i intervallet 4%-6,5% baseret på beliggenhed og en nettoleje på t.kr. 1.062. Ejendommenes afkast er fastsat på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 471.104, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 4.267.403.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		925.719	1.021.102
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		925.719	1.021.102
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-10.000</u>	<u>-10.000</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		915.719	1.011.102
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>256.575</u>	<u>411.201</u>
Resultat før finansielle poster		1.172.294	1.422.303
Finansielle indtægter		45	312
Finansielle omkostninger	2	<u>-568.359</u>	<u>-654.612</u>
Resultat før skat		603.980	768.003
Skat af årets resultat	3	<u>-132.876</u>	<u>-153.647</u>
Årets resultat		<u>471.104</u>	<u>614.356</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>471.104</u>	<u>614.356</u>
		<u>471.104</u>	<u>614.356</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	23.309.649	20.514.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>60.000</u>	<u>70.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>23.369.649</u>	<u>20.584.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.369.649</u>	<u>20.584.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>10.297</u>	<u>5.771</u>
Tilgodehavender		<u>10.297</u>	<u>5.771</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>52.329</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.297</u>	<u>58.100</u>
Aktiver i alt		<u>23.379.946</u>	<u>20.642.100</u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		139.250	139.250
Overført resultat		4.128.153	3.657.049
Egenkapital		4.267.403	3.796.299
Hensættelse til udskudt skat		506.452	441.204
Hensatte forpligtelser i alt		506.452	441.204
Ansvarlig lånekapital		1.200.000	1.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.180.560	11.506.780
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.380.560	12.706.780
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	479.582	477.619
Kreditinstitutter		2.463.793	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.744	13.238
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.877.130	2.662.850
Skyldigt sambeskatningsbidrag		67.628	170.522
Anden gæld		330.654	373.588
Kortfristede gældsforpligtelser		6.225.531	3.697.817
Gældsforpligtelser i alt		18.606.091	16.404.597
Passiver i alt		23.379.946	20.642.100
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	139.250	3.657.049	3.796.299
Årets resultat	<u>0</u>	<u>471.104</u>	<u>471.104</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>139.250</u></u>	<u><u>4.128.153</u></u>	<u><u>4.267.403</u></u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	158.758	173.089
Andre finansielle omkostninger	409.601	481.205
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>318</u>
	<u>568.359</u>	<u>654.612</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	65.248	-16.875
Sambeskatningsbidrag	<u>67.628</u>	<u>170.522</u>
	<u>132.876</u>	<u>153.647</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	19.314.186
Tilgang i årets løb	<u>2.539.074</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>21.853.260</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	1.199.814
Årets værdireguleringer	<u>256.575</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>1.456.389</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>23.309.649</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.kr. 1.062 og en afkastprocent i intervallet 4%-6,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>100.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>100.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	30.000
Årets nedskrivninger	<u>10.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>40.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>60.000</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	1.350.000	1.350.000	150.000	600.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.834.399</u>	<u>11.510.142</u>	<u>329.582</u>	<u>9.985.883</u>
	<u><u>13.184.399</u></u>	<u><u>12.860.142</u></u>	<u><u>479.582</u></u>	<u><u>10.585.883</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernvirksomheders engagement med pengeinstitut. Engagementet udgør 31/12 2025 i alt t.kr. 2.464.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TP Holding Tjele ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.510 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 19.879.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.295 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 7.408. Heraf er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 4.285 til sikkerhed for bankgæld mens ejerpantebrev for t.kr. 10 er deponeret til sikkerhed for grundejerforening.

9 Oplysning om dagsværdi

Investeringsjendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

<u>2025</u>	<u>2024</u>
kr.	kr.

<u>20.514.000</u>	<u>23.286.000</u>
-------------------	-------------------

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen

<u>152.575</u>	<u>-43.000</u>
----------------	----------------

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

<u>23.205.650</u>	<u>20.514.000</u>
-------------------	-------------------

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ Udlejning ApS for 2025 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 2025 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

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.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.