



TJM Bolig A/S

Søndermarksvej 16
2500 Valby
CVR-nr. 42832448

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.06.2025

Henrik Juul
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TJM Bolig A/S
Søndermarksvej 16
2500 Valby

CVR-nr.: 42832448
Stiftelsesdato: 04.11.2021
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Preben Steenholdt Pedersen, formand
Jesper Korsgaard Hansen, næstformand
Lars Chemnitz
Ebbe Lykke Lindgaard Drögemüller

Direktion

Richard Nielsen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for TJM Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.06.2025

Direktion

Richard Nielsen
adm. dir.

Bestyrelse

Preben Steenholdt Pedersen
formand

Jesper Korsgaard Hansen
næstformand

Lars Chemnitz

Ebbe Lykke Lindgaard Drögemüller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TJM Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TJM Bolig A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Ørnstrup

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26769

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og udleje studieboliger og anden dermed forbundet virksomhed.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udgør et overskud på 119 t.kr. mod et overskud 108 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør 153.063 t.kr. pr. 31. december 2024 mod 136.944 t.kr. året før. Udviklingen består primært af en kapitalforhøjelse foretaget i oktober 2024.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

I november 2024 faldt en aftale om en option til køb af et selskab ejende byggeretterne for boligbebyggelsesfelterne ved Fisketorvet (Fisketorvet Housing jf. aktuel lokalplan) på plads. Handlen er betinget af, at man senest 31. december 2025 får realiseret en udstykning af det relevante grundareal og efterfølgende overført det til det driftsselskab (ikke stiftet endnu), som man har en option på. Købet er finansieret kontant og købesummen deponeret på en sikkerhedsstillelseskonto, indtil betingelserne er opfyldt.

Der er samtidig blev indgået et forpligtende samarbejde med KAB, der skal opføre og drive de almene boliger, som er en del af projektet. KAB forventes at blive en langsigtet strategisk samarbejdspartner.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at aktiviteterne i det kommende regnskabsår vil koncentrere sig om færdiggørelsen af myndighedsprojekt, overtagelse af driftsselskabet samt tilpasning af organisationen.

Det er således forventningen, at der kan indgives en ansøgning om byggetilladelse (byggeandragende) ultimo Q3/primo Q4 2025.

Som følge af investeringer forventes et underskud i størrelsesordenen 20 mio.kr. for driftsåret 2025 før aktivering af udviklingsomkostninger.

Corporate governance

Selskabets bestyrelse har besluttet, at man følger samme code of conduct som kapitalejeren. Derudover har man besluttet, at man i forbindelse med byggeri fremtidigt vil forsøge at opnå minimum guld- og gerne hjertecertifikat på DGNB-skalaen.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning har man på baggrund af købsoptionen indgået aftaler med såvel bygherrerådgiver som totalrådgiver, der skal sikre fremdriften i projektet. Der er således udarbejdet situations- og dispositionstegninger, der er sendt i udbud.

Der er derudover ikke indtrådt forhold fra balancedagen og frem til i dag, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(2.591.277)	(142.237)
Personaleomkostninger	1	(165.169)	0
Driftsresultat		(2.756.446)	(142.237)
Andre finansielle indtægter	2	2.875.747	249.903
Årets resultat		119.301	107.666
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		119.301	107.666
Resultatdisponering		119.301	107.666

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Periodeafgrænsningsposter		99.476	19.372
Tilgodehavender		99.476	19.372
Likvide beholdninger		153.828.356	137.160.799
Omsætningsaktiver		153.927.832	137.180.171
Aktiver		153.927.832	137.180.171

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		22.000.000	20.000.000
Overkurs ved emission		75.246.000	61.246.000
Overført overskud eller underskud		55.817.096	55.697.795
Egenkapital		153.063.096	136.943.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser		861.023	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	186.376
Anden gæld		3.713	0
Kortfristede gældsforpligtelser		864.736	236.376
Gældsforpligtelser		864.736	236.376
Passiver		153.927.832	137.180.171
Eventualaktiver	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	20.000.000	61.246.000	55.697.795	136.943.795
Kapitalforhøjelse	2.000.000	14.000.000	0	16.000.000
Årets resultat	0	0	119.301	119.301
Egenkapital ultimo	22.000.000	75.246.000	55.817.096	153.063.096

Noter

1 Personalemkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	165.169	0
	165.169	0
<hr/>		
Antal ansatte pr. balancedagen	1	0

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.875.747	249.903
	2.875.747	249.903

3 Eventualaktiver

Pr. 31. december 2024 har selskabet et ikke indregnet skatteaktiv på 0,3 mio.kr. Skatteaktivet kan primært henføres til midlertidige forskelle mellem den regnskabs- og skattemæssige værdi af ejendommen samt værdien af tidligere års fremførbare skattemæssige underskud. Som følge af usikkerhed om udnyttelsen af dette aktiv, så indregnes skatteaktivet ikke i årsrapporten.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med søsterselskabet Dan Ejendoms Service A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabet likvide beholdninger pr. 31. december 2024 er 142 mio.kr. stillet til sikkerhed for købesummen af det forestående køb, jf. ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter salgsfremmende omkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Balancen

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.