

TJB Ejendomme ApS

Stensbyvej 13
4773 Stensved

CVR.nr. 41 83 68 49

Årsrapport for året 2024

4. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. juni 2025.

Dirigent
Jesper Præstgaard Brix

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJB Ejendomme ApS
Stensbyvej 13
4773 Stensved

CVR-nr.: 41 83 68 49
Stiftet: 4. november 2020
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024

Direktion

Jesper Præstgaard Brix

Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 37 12 19 24
P-nr 10 20 78 52 72

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024 for TJB Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stensved, den 23. juni 2025

I direktionen

Jesper Præstgaard Brix

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i TJB Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for TJB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 revisoreres 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 23. juni 2025

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering og udvikling af ejendomme, herunder udlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for TJB Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af materielle anlægsaktiver mv.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, fradrages straks i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser:

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

Selskabsskat:

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BRUTTOFORTJENESTE	445.608	65.521
Andre finansielle omkostninger	-225.013	-31.101
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	220.595	34.420
Skat af årets resultat	-51.084	-78.166
ÅRETS RESULTAT	169.511	-43.746
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	169.511	-43.746
	169.511	-43.746

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
1 Investeringsejendomme	5.540.300	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.540.300</u>	<u>0</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 <u>5.540.300</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	0	520.528
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>520.528</u>
 Likvide beholdninger	 <u>0</u>	 <u>1.936</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 <u>0</u>	 <u>522.464</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>5.540.300</u>	 <u>522.464</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	246.967	77.456
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>286.967</u>	<u>117.456</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	2.967.321	0
Kreditinstitutter i øvrigt	201.181	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.168.502</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	194.149	0
Kreditinstitutter i øvrigt	802.738	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.200	6.000
Selskabsskat	51.084	78.166
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.022.660	320.842
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.084.831</u>	<u>405.008</u>
2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>5.253.333</u>	<u>405.008</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.540.300</u>	<u>522.464</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<p>1 Investeringsejendomme</p> <p>Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses- og erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Beboelses-/erhvervsejendommene består af 3 ejendomme og en grund, som er beliggende i Vordingborg kommune. Investeringsejendomme er anskaffet i året og er indregnet til ejendommenes anskaffelsessummer.</p> <p>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 5.540.300. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 0.</p>		
<p>2 Gældsforpligtelser</p> <p>Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<p>2.347.289</p> <hr style="border-top: 3px double black;"/>	<p>0</p> <hr style="border-top: 3px double black;"/>
<p>3 Sikkerheder og pantsætninger</p> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør</p>	<p>3.161.470</p> <hr style="border-top: 3px double black;"/> <p>5.540.300</p> <hr style="border-top: 3px double black;"/>	<p>0</p> <hr style="border-top: 3px double black;"/> <p>0</p> <hr style="border-top: 3px double black;"/>
<p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør</p>	<p>1.660.000</p> <hr style="border-top: 3px double black;"/>	<p>0</p> <hr style="border-top: 3px double black;"/>
<p>Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør</p>	<p>5.540.300</p> <hr style="border-top: 3px double black;"/>	<p>0</p> <hr style="border-top: 3px double black;"/>
<p>4 Eventualposter mv.</p> <p>Der foreligger ingen eventualposter mv.</p>		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jesper Præstgaard Brix

Navn returneret af MitId: Jesper Præstgaard Brix
Direktør og Dirigent
ID: 077dfc22-428e-47d7-80b6-93bc26a4b6b4
IP-adresse: 80.62.116.193:14372
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 25-06-2025 10:05:05 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Peter Hansen

Navn returneret af MitId: Peter Hansen
Revisor
ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db
IP-adresse: 2.106.120.94:50233
Dato for underskrift: 25-06-2025 10:18:49 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.