
TJS Invest ApS

Lindevej 25, 8260 Viby J

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 10 02 35 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /6 2017

Thomas Jack Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for TJS Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 2. juni 2017

Direktion

Thomas Jack Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TJS Invest ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TJS Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 regnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, 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 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 2. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJS Invest ApS
Lindevej 25
8260 Viby J

CVR-nr.: 10 02 35 13
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Thomas Jack Sørensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttotab		-94.014	-15.824
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	-67.142
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.022.914	1.290.329
Finansielle indtægter	2	526.423	904.867
Finansielle omkostninger	3	-301.075	-6.165
Resultat før skat		2.154.248	2.106.065
Skat af årets resultat	4	-40.766	-208.925
Årets resultat		2.113.482	1.897.140

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.022.914	1.290.329
Overført resultat	-409.432	-393.189
	2.113.482	1.897.140

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	82.001
Materielle anlægsaktiver		0	82.001
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	16.457.088	9.034.174
Tilgodehavender i associerede virksomheder		0	600.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.748.259	11.639.070
Finansielle anlægsaktiver		26.205.347	21.273.244
Anlægsaktiver		26.205.347	21.355.245
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.250
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.835.149	24.755
Selskabsskat		114.076	138.389
Tilgodehavender		1.949.225	174.394
Likvide beholdninger		2.403.404	7.928.225
Omsætningsaktiver		4.352.629	8.102.619
Aktiver		30.557.976	29.457.864

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.940.421	4.917.507
Overført resultat		22.566.965	22.976.397
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
Egenkapital	7	30.507.386	29.393.904
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.590	23.353
Anden gæld		30.000	40.607
Kortfristede gældsforpligtelser		50.590	63.960
Gældsforpligtelser		50.590	63.960
Passiver		30.557.976	29.457.864
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at opnå indtjening gennem besiddelse af aktier og anparter i andre selskaber.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	526.423	904.867
	<u>526.423</u>	<u>904.867</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	301.075	6.165
	<u>301.075</u>	<u>6.165</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	40.766	208.925
	<u>40.766</u>	<u>208.925</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	3.473.636	3.473.636
Afgang i årets løb	-3.473.636	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>3.473.636</u>
Værdireguleringer 1. januar	-3.473.636	-4.305.588
Årets afgang	3.473.636	0
Årets resultat	0	-67.142
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>0</u>	<u>899.094</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>-3.473.636</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Auto A/S	Aarhus	-	0%

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	4.116.667	3.616.667
Tilgang i årets løb	5.400.000	500.000
Afgang i årets løb	-100.000	0
Kostpris 31. december	<u>9.416.667</u>	<u>4.116.667</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.917.507	3.627.178
Årets afgang	100.000	0
Årets resultat	<u>2.022.914</u>	<u>1.290.329</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>7.040.421</u>	<u>4.917.507</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.457.088</u>	<u>9.034.174</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Telesto A/S	Aarhus	1.750.000	20%
Ejendomsselskabet Hebe A/S	Aarhus	1.000.000	20%
Ejendomsselskabet Hera A/S	Aarhus	1.400.000	14%
FriendsFriend A/S	Aarhus	1.000.000	10%
Ejendomsselskabet Theia A/S	Aarhus	1.200.000	17%
RGV1C ApS	Aarhus	60.000	33%
RGV1D ApS	Aarhus	60.000	33%
Ejendomsselskabet IO A/S	Aarhus	5.000.000	20%

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	4.917.507	22.976.397	1.000.000	29.393.904
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	2.022.914	-409.432	500.000	2.113.482
Egenkapital 31. december	500.000	6.940.421	22.566.965	500.000	30.507.386

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet pro rata kaution på TDKK 4.560 over for realkreditinstitutter vedrørende Ejendomsselskabet Telesto A/S.

Selskabet har afgivet pro rata kaution på TDKK 2.750 over for realkreditinstitutter vedrørende Ejendomsselskabet Hebe A/S.

Selskabet har afgivet pro rata selvskyldnerkaution, som maksimalt kan udgøre TDKK 375 over for Nykredit vedrørende Ejendomsselskabet Hera A/S.

Selskabet har afgivet pro rata selvskyldnerkaution, som maksimalt kan udgøre TDKK 2.250 over for Nykredit vedrørende Ejendomsselskabet Theia A/S.

Selskabet har afgivet pro rata selvskyldnerkaution på TDKK 9.468 over for realkreditinstitutter vedrørende Ejendomsselskabet Io A/S.

Selskabet har afgivet pro rata selvskyldnerkaution på TDKK 1.400 over for banken vedrørende RGV1D ApS.

Selskabet har afgivet en solidarisk efterkaution på TDKK 3.488 over for banken vedrørende Ejendomsselskabet Hemera A/S.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJS Invest ApS for 2016 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.

Årsregnskab for 2016 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.

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. 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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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