

---

# ***TJS Invest ApS***

Lindevej 25, 8260 Viby J

## **Årsrapport for 2019/20** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 10 02 35 13

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/12 2020

Thomas Jack Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020 7

Balance 30. september 2020 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. december 2020

## 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TJS Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 30. december 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TJS Invest ApS  
Lindevej 25  
8260 Viby J

CVR-nr.: 10 02 35 13  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Thomas Jack Sørensen

### Revision

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 3.322.841, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på DKK 39.605.060.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket, og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	Note	1/10 2019 - 30/9 2020 DKK	1/1 2019 - 30/9 2019 DKK
Andre eksterne omkostninger		-44.461	-24.311
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-44.461</b>	<b>-24.311</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		464.437	1.064.816
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.942.526	0
Finansielle indtægter	1	1.057.097	1.072.695
Finansielle omkostninger		-7.570	-3.975
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.412.029</b>	<b>2.109.225</b>
Skat af årets resultat	2	-89.188	-94.446
<b>Årets resultat</b>		<b>3.322.841</b>	<b>2.014.779</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	500.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.995.963	466.816
Overført resultat	326.878	1.547.963
	<b>3.322.841</b>	<b>2.014.779</b>

## Balance 30. september 2020

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	1.510.253	1.074.816
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	18.315.452	16.852.926
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.028.590	5.480.687
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>25.854.295</b>	<b>23.408.429</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.854.295</b>	<b>23.408.429</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.607.839	1.471.600
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		870.957	837.549
Andre tilgodehavender		97.334	93.600
Selskabsskat		95.592	80.534
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.671.722</b>	<b>2.483.283</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>6.535.613</b>	<b>8.348.772</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.664.811</b>	<b>2.704.439</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.872.146</b>	<b>13.536.494</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.726.441</b>	<b>36.944.923</b>

## Balance 30. september 2020

### Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.215.705	10.219.742
Overført resultat		26.389.355	26.062.476
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>39.605.060</b>	<b>36.782.218</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		101.381	142.705
Anden gæld		20.000	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>121.381</b>	<b>162.705</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>121.381</b>	<b>162.705</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.726.441</b>	<b>36.944.923</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

# Noter til årsregnskabet

	1/10 2019 - 30/9 2020 DKK	1/1 2019 - 30/9 2019 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	61.675	51.600
Andre finansielle indtægter	995.422	1.021.095
	<b>1.057.097</b>	<b>1.072.695</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	89.188	94.446
	<b>89.188</b>	<b>94.446</b>
<b>3 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
	2020 DKK	2019 DKK
Kostpris 1. oktober 2019	10.000	0
Tilgang i årets løb	0	10.000
Kostpris 30. september 2020	10.000	10.000
Værdireguleringer 1. oktober 2019	1.064.816	0
Årets resultat	464.437	1.064.816
Udbytte til moderselskabet	-29.000	0
Værdireguleringer 30. september 2020	1.500.253	1.064.816
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>1.510.253</b>	<b>1.074.816</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejer- og stemmeandele
JackAss ApS	Aarhus	50.000	10% / 100%
Thorsen Møbler A/S	Aarhus	1.000.000	10% / 100%
Acten ApS	Aarhus	125.000	10% / 100%

## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	7.600.000	7.600.000
Kostpris 30. september 2020	7.600.000	7.600.000
Værdireguleringer 1. oktober 2019	9.252.926	9.752.926
Årets resultat	1.942.526	0
Modtagne udbytter	-480.000	-500.000
Værdireguleringer 30. september 2020	10.715.452	9.252.926
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>18.315.452</b>	<b>16.852.926</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejer- og stemmeandele
Ejendomsselskabet Telesto A/S	Aarhus	1.750.000	20%
Ejendomsselskabet Hebe A/S	Aarhus	1.000.000	20%
Ejendomsselskabet Io A/S	Aarhus	5.000.000	20%
RGV1C ApS	Aarhus	60.000	33%
RGV1D ApS	Aarhus	60.000	33%

## 5 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. oktober 2019	500.000	10.219.742	26.062.477	0	36.782.219
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-500.000	0	-500.000
Årets resultat	0	1.995.963	826.878	500.000	3.322.841
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>12.215.705</b>	<b>26.389.355</b>	<b>500.000</b>	<b>39.605.060</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra indkomståret 2020.

Der er indgået kontraktlige forpligtelser om investeringer. Forpligtelsen udgør pr. 30. september 2020 DKK 712.950.

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 3.570 over for realkreditinstitutter vedrørende Ejendomsselskabet Kreios A/S.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution på TDKK 1.440 vedrørende RGV1D ApS.

Selskabet har afgivet solidarisk efterkaution overfor Thorsen Møbler A/S.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJS Invest ApS for 2019/20 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 2019/20 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

Selskabet er sambeskattet med JackAss ApS, Thorsen Møbler A/S og Acten ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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 posterne "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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele, der måles til dagsværdien på balancedagen. Værdien opgøres til indre værdi for ejendomsselskaber, hvor ejendomme indregnes til dagsværdi.

Kapitalandele, hvor der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, 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 nominel værdi.