

# **TJ Ejendomme ApS**

**Viengevej 6 A, 8240 Risskov**

**CVR-nr. 18 08 63 79**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

---

Torben Jørgensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for TJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28. april 2017

### **Direktion**

Torben Vestergaard Jørgensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i TJ Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 28. april 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	TJ Ejendomme ApS Viengevej 6 A 8240 Risskov
	CVR-nr.: 18 08 63 79 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Vestergaard Jørgensen
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Dattervirksomhed</b>	Palleimporten ApS, Århus
<b>Associeret virksomhed</b>	Holding af 11. februar 2004 ApS, Århus

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet har ikke haft selvstændig aktiviteter i 2016, men aktiviteten foregår i dattervirksomheden, hvis virksomhed væsentligst består i import af paller og pallerammer m.v.

### **Usædvanlige forhold**

Ingen usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdien af selskabets kapitalandel indregnet til kr. 37.500 i den associerede virksomhed pr. 31/12 2016 afhænger af udfaldet af nogle retssager. Det forventes at aktivet vil indbringe mere end det indregnede.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -2.500 kr. mod -2.500 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 633.697 kr. mod 776.183 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for TJ Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i associeret virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### **Kapitalandel i associeret virksomhed**

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TJ Ejendomme ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-2.500</b>	<b>-2.500</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	465.696	633.968
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	217.859	188.884
Øvrige finansielle omkostninger	-4	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>681.051</b>	<b>820.352</b>
Skat af årets resultat	-47.354	-44.169
<b>Årets resultat</b>	<b>633.697</b>	<b>776.183</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.697	26.968
Udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overføres til overført resultat	514.600	648.015
<b>Disponeret i alt</b>	<b>633.697</b>	<b>776.183</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	648.089	782.392
2 Kapitalandel i associeret virksomhed	37.500	37.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>685.589</u>	<u>819.892</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>685.589</u></b>	<b><u>819.892</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.685.695	5.024.421
Tilgodehavende selskabsskat	1.100	9.085
Tilgodehavender i alt	<u>5.686.795</u>	<u>5.033.506</u>
Likvide beholdninger	<u>9.162</u>	<u>56</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.695.957</u></b>	<b><u>5.033.562</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.381.546</u></b>	<b><u>5.853.454</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
3 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	66.089	50.392
Overført resultat	5.961.077	5.446.477
Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.330.566</u></b>	<b><u>5.798.069</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.500	2.500
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	48.480	52.885
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.980</u>	<u>55.385</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>50.980</u></b>	<b><u>55.385</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.381.546</u></b>	<b><u>5.853.454</u></b>
4 Eventualposter		
5 Nærtstående parter		

**Noter**

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.	
<b>1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>			
Kostpris 1. januar 2016	132.000	132.000	
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>132.000</b>	<b>132.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016	650.392	616.424	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	465.697	633.968	
Udbytte	-600.000	-600.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>516.089</b>	<b>650.392</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>648.089</b>	<b>782.392</b>	
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>			
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	
Palleimporten ApS	Århus	100 %	
<b>2. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>			
Kostpris 1. januar 2016	37.500	37.500	
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>37.500</b>	<b>37.500</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>37.500</b>	<b>37.500</b>	
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>			
	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabs-</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>mæssig værdi</b>
	<b>Ejerandel</b>		<b>hos TJ</b>
			<b>Ejendomme</b>
			<b>ApS</b>
			<b>kr.</b>
Holdning af 11. februar 2004 ApS, Århus	30 %	0	37.500
<b>3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>			
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016		50.392	23.424
Resultatandel		15.697	26.968
		<b>66.089</b>	<b>50.392</b>

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 5. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Torben Jørgensen

Hovedaktionær

#### Transaktioner

Der har ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.