


T J Ejendomme ApS

Skindersøvej 101
3000 Helsingør
CVR-nr. 29 18 27 01

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2016

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



Thomas Max Jørgensen
Dirigent

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB ALBJERG A/S
CVR-nr. 29 18 27 01
Helsingør

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB ALBJERG A/S
CVR-nr. 29 18 27 01
Helsingør

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for T J Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

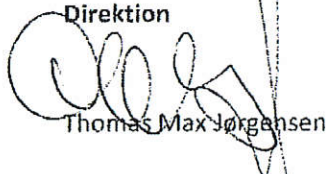
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 1. maj 2017

Direktion



Thomas Max Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i T J Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er 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, har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 1. maj 2017

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

T J Ejendomme ApS
Skindersøvej 101
3000 Helsingør

Telefon: 70266000
Hjemmeside: www.70266000.dk

CVR-nr.: 29 18 27 01
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Helsingør Kommune

Direktion

Thomas Max Jørgensen

Revisor

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2.th.
2605 Brøndby

Pengeinstitut

Danske Bank

Jyske Bank

Nordnet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter er at drive investerings- og udlejningsvirksomhed samt salg af konsulentydelse og handel med ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 25.920, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 455.423.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T J Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld ordning).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende staser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som minimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger under opførelse måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er færdigopført.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	20 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		956.286	958.184
Personaleomkostninger	1	-899.588	-874.894
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		56.698	83.290
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.427	-17.360
Resultat før finansielle poster		48.271	65.930
Finansielle indtægter	2	11.863	29.115
Finansielle omkostninger		-20.206	-4.562
Resultat før skat		39.928	90.483
Skat af årets resultat	3	-14.008	-18.776
Årets resultat		<u>25.920</u>	<u>71.707</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		25.920	71.707
		<u>25.920</u>	<u>71.707</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		501.477	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.698	6.687
Materielle anlægsaktiver under udførelse		82.619	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>614.794</u>	<u>6.687</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>614.794</u>	<u>6.687</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.643	30.846
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		64.664	66.673
Andre tilgodehavender		204.997	222.288
Udskudt skatteaktiv		755	6.051
Periodeafgrænsningsposter		0	1.461
Tilgodehavender		<u>281.059</u>	<u>327.319</u>
Værdipapirer		1.847	103.565
Værdipapirer		<u>1.847</u>	<u>103.565</u>
Likvide beholdninger		<u>141.258</u>	<u>486.755</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>424.164</u>	<u>917.639</u>
Aktiver i alt		<u>1.038.958</u>	<u>924.326</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>330.423</u>	<u>304.503</u>
Egenkapital	5	<u>455.423</u>	<u>429.503</u>
Kreditinstitutter		88	28
Modtagne forudbetalinger fra kunder		307.141	74.486
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.292	63.225
Selskabsskat		8.712	17.629
Anden gæld		<u>228.302</u>	<u>339.455</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>583.535</u>	<u>494.823</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>583.535</u>	<u>494.823</u>
Passiver i alt		<u>1.038.958</u>	<u>924.326</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	858.338	747.249
Pensioner	10.000	112.391
Andre omkostninger til social sikring	12.872	10.473
Andre personaleomkostninger	18.378	4.781
	<u>899.588</u>	<u>874.894</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.900	2.800
Andre finansielle indtægter	8.963	26.315
	<u>11.863</u>	<u>29.115</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.712	19.764
Årets udskudte skat	5.296	-988
	<u>14.008</u>	<u>18.776</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2016	0	172.115	0	172.115
Tilgang i årets løb	504.660	29.255	82.619	616.534
Afgang i årets løb	0	-75.000	0	-75.000
Kostpris 31. december 2016	<u>504.660</u>	<u>126.370</u>	<u>82.619</u>	<u>713.649</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	165.428	0	165.428
Årets afskrivninger	3.183	5.244	0	8.427
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-75.000	0	-75.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>3.183</u>	<u>95.672</u>	<u>0</u>	<u>98.855</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>501.477</u>	<u>30.698</u>	<u>82.619</u>	<u>614.794</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	304.503	429.503
Årets resultat	0	25.920	25.920
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>330.423</u>	<u>455.423</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jørgensen Ejendomme Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2016.