

TJE Invest ApS

**Jernaldervej 282, Holmstrup
8210 Aarhus V**

CVR-nr. 29 60 61 61

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19/03 2018

Thomas Aaby Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2017 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJE Invest ApS
Jernaldervej 282, Holmstrup
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 29 60 61 61
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Thomas Aaby Jensen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for TJE Invest 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2018

Direktion

Thomas Aaby Jensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TJE Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TJE Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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 revision 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 15. marts 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsinvestering og handelsfirma samt hermed forbunden virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 3.889.640, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 9.223.185.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJE Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for TJE Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttotab | | (7.050) | 593.888 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 3.871.015 | 1.898.976 |
| Finansielle indtægter | 1 | 103.327 | 168.218 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>(9.936)</u> | <u>(2.267)</u> |
| Resultat før skat | | 3.957.356 | 2.658.815 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(67.716)</u> | <u>(211.802)</u> |
| Årets resultat | | <u>3.889.640</u> | <u>2.447.013</u> |
| | | | |
| Foreslået udbytte | | 1.750.000 | 1.860.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 2.024.013 | 1.811.098 |
| Overført resultat | | <u>115.627</u> | <u>(1.224.085)</u> |
| | | <u>3.889.640</u> | <u>2.447.013</u> |

Balance pr. 31. december 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 4 | 4.792.967 | 2.577.293 |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>4.792.967</u> | <u>2.577.293</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>4.792.967</u> | <u>2.577.293</u> |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 3.762.500 | 4.611.553 |
| Selskabsskat | | 12.296 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>3.774.796</u> | <u>4.611.553</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>745.696</u> | <u>444.815</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>4.520.492</u> | <u>5.056.368</u> |
| Aktiver i alt | | <u>9.313.459</u> | <u>7.633.661</u> |

Balance pr. 31. december 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 3.835.111 | 1.811.098 |
| Overført resultat | | 3.513.074 | 3.397.447 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | <u>1.750.000</u> | <u>1.860.000</u> |
| Egenkapital | 5 | <u>9.223.185</u> | <u>7.193.545</u> |
| Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder | 6 | <u>85.274</u> | <u>40.615</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>85.274</u> | <u>40.615</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 5.000 | 5.000 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 0 | 102.267 |
| Selskabsskat | | 0 | 142.234 |
| Anden gæld | | <u>0</u> | <u>150.000</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>5.000</u> | <u>399.501</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>5.000</u> | <u>399.501</u> |
| Passiver i alt | | <u>9.313.459</u> | <u>7.633.661</u> |
| Eventualposter m.v. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regnskabs- året | I alt |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 125.000 | 1.811.098 | 3.397.447 | 1.860.000 | 7.193.545 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (1.860.000) | (1.860.000) |
| Årets resultat | 0 | 2.024.013 | 115.627 | 1.750.000 | 3.889.640 |
| Egenkapital 31. december 2017 | 125.000 | 3.835.111 | 3.513.074 | 1.750.000 | 9.223.185 |

Noter til årsrapporten

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder | 103.327 | 168.142 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 76 |
| | 103.327 | 168.218 |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 5.113 | 2.267 |
| Andre finansielle omkostninger | 4.823 | 0 |
| | 9.936 | 2.267 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 67.716 | 212.234 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | (432) |
| | 67.716 | 211.802 |
| 4 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| Kostpris 1. januar 2017 | 112.500 | 112.500 |
| Kostpris 31. december 2017 | 112.500 | 112.500 |
| Værdireguleringer 1. januar 2017 | 2.464.793 | 2.275.204 |
| Årets resultat | 3.871.013 | 1.898.976 |
| Udbytte modtaget | (1.700.000) | (1.750.000) |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser | 44.661 | 40.613 |
| Værdireguleringer 31. december 2017 | 4.680.467 | 2.464.793 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | 4.792.967 | 2.577.293 |

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Årets resultat</u> |
|--------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| TT System ApS | | 50 % | 7.795.222 | 7.448.025 |
| TT Development ApS | | 50 % | (38.477) | (88.477) |
| TT Estate ApS | | 50 % | (132.070) | (50.841) |
| TT Estate I/S | | 50 % | 1.790.712 | 433.323 |
| | | | <u>9.415.387</u> | <u>7.742.030</u> |

5 Egenkapital

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

6 Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder

| | | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Saldo primo 1. januar 2017 | 40.613 | 0 |
| Hensat i året | <u>44.661</u> | <u>40.615</u> |
| Saldo ultimo 31. december 2017 | <u>85.274</u> | <u>40.615</u> |

Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder vedrører virksomhederne TT development ApS og TT Estate ApS. Hensættelsen vedrører negativ indre værdi i de associerede virksomheder.

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for mellemværende med Den Jyske Sparekasse er afgivet selvskyldnerkaution for:

TT Estate ApS

TT Estate I/S

TT System ApS

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Den Jyske Sparekasse er deponeret:

Ejerpantebrev nom. kr. 750.000 med pant i Jernaldervej 282, Aarhus V.

Nom. kr. 25.000 kapitalandele i TT Development ApS cvr.nr. 37133566

Pantsætningen omfatter også den til kapitalandelen tilknyttede stemmeret.

Når Sparekassen ønsker det, kan den efter forudgående skriftlig erklæring til pantsætter udøve stemmeretten for pantsatte kapitalandele.

Udbyttebegrænsningserklæring

Selvskyldnerkaution stillet af Tommy Schmidt-Hansen.