

**TEJ Invest ApS**

Mørupvej 30, 7400 Herning

CVR-nr. 30 08 81 90

**Årsrapport for 2017**

11. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018

---

Torben Egholm Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for TEJ Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. juni 2018

**Direktion**

Torben Egholm Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i TEJ Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TEJ Invest ApS for regnskabsåret 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 18. juni 2018

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Lars Brændgaard, MNE-nr. 30207

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	TEJ Invest ApS Mørupvej 30 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 08 81 90
	Stiftet: 14. december 2006
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Egholm Jørgensen
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år udlejning af fast ejendom og driftsmateriel.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

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

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.280.469</b>	<b>1.177.751</b>
Administrationsomkostninger		-10.000	-17.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.270.469</b>	<b>1.160.751</b>
Finansielle indtægter	1	1.721	8.490
Finansielle omkostninger	2	-176.061	-230.909
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.096.129</b>	<b>938.332</b>
Skat af årets resultat	3	-272.155	-206.433
<b>Årets resultat</b>		<b>823.974</b>	<b>731.899</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		823.974	731.899
		<b>823.974</b>	<b>731.899</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	9.975.882	10.165.531
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	698.069	1.514.468
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.673.951</b>	<b>11.679.999</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.673.951</b>	<b>11.679.999</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	406.250	230.625
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	178.956	578.251
<b>Tilgodehavender</b>	<b>585.206</b>	<b>808.876</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>160.520</b>	<b>2.803</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>745.726</b>	<b>811.679</b>
<b>Aktiver</b>	<b>11.419.677</b>	<b>12.491.678</b>

### Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.596.462	3.772.488
<b>Egenkapital</b>	<b>4.721.462</b>	<b>3.897.488</b>
Hensættelse til udskudt skat	449.577	484.160
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>449.577</b>	<b>484.160</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.929.264	7.707.964
Selskabsskat	0	147.717
Anden gæld	319.374	254.349
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.248.638</b>	<b>8.110.030</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>6.248.638</b>	<b>8.110.030</b>
<b>Passiver</b>	<b>11.419.677</b>	<b>12.491.678</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Eventualforpligtelser	7	



## Noter til årsrapporten

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.721	8.490
	<u>1.721</u>	<u>8.490</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	174.714	229.650
Andre finansielle omkostninger	1.347	1.259
	<u>176.061</u>	<u>230.909</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	249.331	147.717
Regulering af udskudt skat	-34.583	58.716
Regulering af skat vedrørende indkomståret 2014	9.629	0
Regulering af skat vedrørende indkomståret 2015	20.191	0
Regulering af skat vedrørende indkomståret 2016	27.587	0
	<u>272.155</u>	<u>206.433</u>

## 4 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	3.772.488	3.897.488
Årets resultat	0	823.974	823.974
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>4.596.462</u>	<u>4.721.462</u>

## 5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 7.500.000, der giver pant i ejendommen liggende Mørupvej 30 i Herning. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for koncernens mellemværende med kreditinstitut.

## 7 Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser udgør DKK 2.800.540.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for TEJ Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Lejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder. TEJ Holding ApS fungerer som administrationselskab.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid udgør:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-6 år

Grunde afskrives ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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