

## TEJ Invest ApS

Mørupvej 30, 7400 Herning

CVR-nr. 30 08 81 90

## Årsrapport for 2020

14. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2021

---

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
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. juni 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 10. juni 2021

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Lars Brændgaard, MNE-nr. 30207

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

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

**Direktion**

Torben Egholm Jørgensen

**Revisor**

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	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.251.302</b>	<b>1.102.223</b>
Administrationsomkostninger		-12.500	-10.750
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.238.802</b>	<b>1.091.473</b>
Finansielle indtægter	1	20.213	13.972
Finansielle omkostninger	2	-220.078	-137.031
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.038.937</b>	<b>968.414</b>
Skat af årets resultat	3	-228.573	-213.092
<b>Årets resultat</b>		<b>810.364</b>	<b>755.322</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		810.364	755.322
		<b>810.364</b>	<b>755.322</b>

## Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		18.254.622	10.728.540
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		202.056	213.764
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.456.678</b>	<b>10.942.304</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.456.678</b>	<b>10.942.304</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		41.555	397.342
Andre tilgodehavender		1.531.516	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.573.071</b>	<b>397.342</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.870.500</b>	<b>327.847</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.443.571</b>	<b>725.189</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.900.249</b>	<b>11.667.493</b>

**Passiver**

Anpartskapital		129.300	129.300
Overført resultat		7.046.599	6.236.235
<b>Egenkapital</b>		<b>7.175.899</b>	<b>6.365.535</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	570.635	531.057
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>570.635</b>	<b>531.057</b>
Kreditinstitutter		2.792.151	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		900.596	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.428.563	4.572.651
Anden gæld		32.405	198.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.153.715</b>	<b>4.770.901</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.153.715</b>	<b>4.770.901</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.900.249</b>	<b>11.667.493</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		



**Egenkapitaloppgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	129.300	6.236.235	6.365.535
Årets resultat	<u>0</u>	<u>810.364</u>	<u>810.364</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>129.300</u></u>	<u><u>7.046.599</u></u>	<u><u>7.175.899</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.213	13.972
	<u>20.213</u>	<u>13.972</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	196.417	135.684
Andre finansielle omkostninger	23.661	1.347
	<u>220.078</u>	<u>137.031</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	188.995	156.334
Regulering af udskudt skat	39.578	56.758
	<u>228.573</u>	<u>213.092</u>

### 4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 930.000, der giver pant i selskabets ejendom beliggende Sønder Lindbjerg 72 i Herning, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december udgør DKK 1.122.281. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for koncernens engagement med kreditinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 7.500.000, der giver pant i selskabets ejendom beliggende Mørupvej 30 i Herning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 16.025.984. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for koncernens engagement med kreditinstitut.

### 6 Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser udgør DKK 4.872.784.

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 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

## Regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger mv.

### 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 administrationsselskab.

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.

## Regnskabspraksis

### 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.

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.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Egholm Jørgensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-500136142304

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-06-11 10:03:45Z

NEM ID 

## Lars Brændgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:97550884

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-06-11 10:10:11Z

NEM ID 

## Torben Egholm Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-500136142304

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-06-11 12:26:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1SPEG-YNL4Y-3A073-V8EXW-FB4CG-0D73I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>