

TJC Ejendomme ApS

Egelykkevej 13

2720 Vanløse

CVR-nr. 30722663

Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2016

Teddy Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

TJC Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for TJC Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 31. maj 2016

Direktion

Teddy Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TJC Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TJC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har haft tab på og dermed har tabt selskabskapitalen, i regnskabsåret der sluttede 31. december 2015. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets omsætningsaktiver med t.kr. 1.187. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang.

Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

TJC Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 31. maj 2016

Egon Pedersen Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Mads Jensen

Statsautoriseret revisor

TJC Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TJC Ejendomme ApS Egelykkevej 13 2720 Vanløse
Telefon	33 76 52 02
CVR-nr.	30722663
Stiftelsesdato	1. juli 2007
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Teddy Christensen
Revisor	Egon Pedersen Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Strandvejen 114A 2900 Hellerup CVR-nr.: 88248228

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året været fuld udlejning af ejendommene i hele regnskabsåret.

På baggrund af ovenstående anses årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabet har tabt sin egenkapital, men har sat lejligheden på Fredericiagade 12, 4 sal til salg og provenuet fra salget af lejligheden forventes at reetablere egenkapitalen, samt styrke selskabets likviditet. På denne baggrund har ledelsen valgt at aflægge regnskabet som fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for TJC Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende distribution, salg, reklame, administration og lokaler m.v..

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i

Anvendt regnskabspraksis

virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes 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 fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne

Anvendt regnskabspraksis

provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

TJC Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		634.389	265.483
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	0	-65.783
Driftsresultat		634.389	199.700
Finansielle indtægter		0	13.845
Finansielle omkostninger		-141.781	-83.507
Resultat før skat		492.608	130.038
Skat af årets resultat	3	-149.530	-18.934
Årets resultat		343.078	111.104
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		343.078	111.104
		343.078	111.104

TJC Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	3.862.717	6.249.340
Materielle anlægsaktiver		3.862.717	6.249.340
Anlægsaktiver		3.862.717	6.249.340
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	642.650	541.011
Andre tilgodehavender		53.188	53.188
Udsudte skatteaktiver	5	45.884	80.584
Tilgodehavender		741.722	674.783
Likvide beholdninger		431.065	28.893
Omsætningsaktiver		1.172.787	703.676
Aktiver		5.035.504	6.953.016

TJC Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	7	-326.802	-669.880
Egenkapital		-201.802	-544.880
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.877.000	4.447.445
Langfristede gældsforpligtelser		2.877.000	4.447.445
Gæld til realkreditinstitutter		0	64.129
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.248.632	2.833.279
Selskabsskat		99.424	0
Anden gæld		12.250	153.043
Kortfristede gældsforpligtelser		2.360.306	3.050.451
Gældsforpligtelser		5.237.306	7.497.896
Passiver		5.035.504	6.953.016
Nærtstående parter	4, 9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

2015

2014

1. Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabet har tabt sin egenkapital, men har sat lejligheden på Fredericiagade 12, 4 sal til salg og provenuet fra salget af lejligheden forventes at reetablere egenkapitalen, samt styrke selskabets likviditet. På denne baggrund har ledelsen valgt at aflægge regnskabet som fortsat drift.

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Kostpris primo	6.578.255	6.578.255
Afgang i årets løb	-2.528.255	0
Kostpris ultimo	4.050.000	6.578.255
Af- og nedskrivninger primo	-328.915	-263.132
Årets afskrivninger	0	-65.783
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	141.632	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-187.283	-328.915
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.862.717	6.249.340

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	99.424	0
Reg. udskudt skat	34.700	18.934
Reg. skat tidligere år	15.406	0
	149.530	18.934

4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**Mellemregning med tilknyttede virksomheder**

Selskabet har til fordel for kreditorerne i Regnvandssikring ApS, Marcel Byg ApS og TJC Holding 2011 ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos selskaberne.

Beløbet udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 643.

5. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skat primo	-80.584	-99.518
Regulering af udskudt skat i året	34.700	18.934
Saldo ultimo	-45.884	-80.584

6. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

A-anparter, 1.000 stk. a nom. 125 kr.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Overført resultat

Saldo primo	-669.880	-780.984
Årets tilgang	343.078	111.104
Saldo ultimo	-326.802	-669.880

Noter

	2015	2014
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Prioritetsgæld		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	2.877.000	2.877.000
Afdrag der forfalder om 1-4 år	0	0
Afdrag der forfalder inden for 1 år	0	0
	2.877.000	2.877.000
Prioritetsgæld		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	1.310.606
Afdrag der forfalder om 1-4 år	0	259.839
Afdrag der forfalder inden for 1 år	0	64.129
	0	1.634.574
Prioritetsgæld ultimo	2.877.000	4.511.574

9. Nærtstående parter

Mellemregninger med tilknyttede virksomheder:

Selskabet har til fordel for kreditorerne i Regnvandssikring ApS, Marcel Byg ApS og TJC Holding 2011 ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos selskabet.

Beløbet udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 643.

Selskabet har til fordel for kreditorerne modtaget tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettogælden hos Projekt og Ejendomsgruppen ApS.

10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er pant i selskabets ejendom Fredericiagade 12, stort kr. 600.000 for selskabets mellemværende med Jyske Bank A/S.

Der er pant i selskabets ejendom Fredericiagade 12, stort kr. 2.877.000 for selskabets mellemværende med Totalkredit A/S.