

TJ Udlejning ApS

**Industrivej 9
8800 Viborg**

CVR-nr. 32 16 13 24

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. maj 2018

Thomas Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	7
Balance pr. 31. december 2017	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for TJ Udlejning 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. maj 2018

Direktion

Thomas Poulsen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJ Udlejning ApS
Industrivej 9
8800 Viborg

CVR-nr.: 32 16 13 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Viborg

Direktion

Thomas Poulsen, direktør

Pengeinstitut

Jyske Bank
Sct. Mathias Gade 21
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 92.505, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 506.629.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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 TJ Udlejning 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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.

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 samt amortisering af realkreditlån mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,00% - 6,25%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,53% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		55.545	148
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>267.578</u>	<u>8</u>
Resultat før finansielle poster		323.123	156
Finansielle omkostninger	1	<u>-207.347</u>	<u>-125</u>
Resultat før skat		115.776	31
Skat af årets resultat	2	<u>-23.271</u>	<u>-5</u>
Årets resultat		<u>92.505</u>	<u>26</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>92.505</u>	<u>26</u>
		<u>92.505</u>	<u>26</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>6.650.000</u>	<u>5.131</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.650.000</u>	<u>5.131</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.650.000</u>	<u>5.131</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.953.697	0
Andre tilgodehavender		9.200	15
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>7.359</u>	<u>20</u>
Tilgodehavender		<u>1.970.256</u>	<u>35</u>
Likvide beholdninger		<u>1.023.529</u>	<u>6</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.993.785</u>	<u>41</u>
Aktiver i alt		<u>9.643.785</u>	<u>5.172</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		381.629	289
Egenkapital	4	<u>506.629</u>	<u>414</u>
Hensættelse til udskudt skat		81.360	51
Hensatte forpligtelser i alt		<u>81.360</u>	<u>51</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.572.258	1.631
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.200.000	2.800
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.772.258</u>	<u>4.431</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	184.411	77
Kreditinstitutter		2.786	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.759.863	52
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.170.601	61
Anden gæld		165.877	86
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.283.538</u>	<u>276</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.055.796</u>	<u>4.707</u>
Passiver i alt		<u>9.643.785</u>	<u>5.172</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	108.991	76
Andre finansielle omkostninger	<u>98.356</u>	<u>49</u>
	<u>207.347</u>	<u>125</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-7.359	-20
Årets udskudte skat	<u>30.630</u>	<u>25</u>
	<u>23.271</u>	<u>5</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		5.164.384
Tilgang i årets løb		3.192.047
Afgang i årets løb		<u>-1.750.000</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>6.606.431</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		-33.384
Årets værdireguleringer		<u>76.953</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>43.569</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>6.650.000</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	289.124	414.124
Årets resultat	0	92.505	92.505
Egenkapital 31. december 2017	125.000	381.629	506.629

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.708.457	4.756.669	184.411	3.958.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.800.000	1.200.000	0	0
	4.508.457	5.956.669	184.411	3.958.300

6 Eventualposter m.v.

Selskabet kautionerer for koncernvirksomheders engagement med pengeinstitut. Engagemtet udgør 31/12 2017 ialt t.kr. 83.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TP Holding Tjele ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.757, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.650.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.138 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 3.643. Heraf er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 1.128 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebrev for t.kr. 10 er til sikkerhed for grundejerforening.