

TJN EJENDOMSINVEST ApS

Skovgårdsvej 47
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

04/04/2019

Jens Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TJN EJENDOMSINVEST ApS
Skovgårdsvej 47
2920 Charlottenlund

CVR-nr: 32294944

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af og handel med fast ejendom.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for TJN Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 forpligtelsen 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 med 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Bruttoresultat

Selskabet har valgt ikke at vise sin omsætning samt direkte omkostninger i resultatopgørelsen. Omsætning og omkostninger periodiseres og medtages i det år de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration og personaleomkostninger. Disse omkostninger periodiseres og medtages således i det år de vedrører.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del der kan henføres til årets resultat af selskabets drift, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i aconto-skatteordningen

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

"Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug."

"Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Bygninger	30 år
Restværdi	0 %
Driftsmidler	5 år"

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser."

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser (22 %), der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		188.890	3.286.351
Personaleomkostninger		-213.212	-196.031
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-332.362	-332.362
Resultat af ordinær primær drift		-143.472	2.757.958
Andre finansielle indtægter		498.178	352.393
Øvrige finansielle omkostninger		-715.926	-32.480
Ordinært resultat før skat		-361.220	3.077.871
Skat af årets resultat		39.000	-72.419
Årets resultat		-322.220	3.005.452
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-322.220	3.005.452
I alt		-322.220	3.005.452

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		8.994.290	9.214.861
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		316.740	428.531
Materielle anlægsaktiver i alt	1	9.311.030	9.643.392
Anlægsaktiver i alt		9.311.030	9.643.392
Andre tilgodehavender		419.538	97.439
Tilgodehavender i alt		419.538	97.439
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.776.035	13.606.535
Værdipapirer og kapitalandele i alt		11.776.035	13.606.535
Likvide beholdninger		815.527	571.886
Omsætningsaktiver i alt		13.011.100	14.275.860
Aktiver i alt		22.322.130	23.919.252

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		495.000	495.000
Overført resultat		20.049.613	20.371.833
Egenkapital i alt		20.544.613	20.866.833
Hensættelse til udskudt skat		1.010.000	1.049.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.010.000	1.049.000
Gæld til realkreditinstitutter		232.722	385.334
Langfristede gældsforpligtelser i alt		232.722	385.334
Gæld til realkreditinstitutter		153.000	129.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		381.795	1.489.085
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		534.795	1.618.085
Gældsforpligtelser i alt		767.517	2.003.419
Passiver i alt		22.322.130	23.919.252

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre Anlæg mv.
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	11.200.000	558.954	xxx.xxx
Tilgang	0	0	xxx.xxx
Afgang	-0	-0	-xxx.xxx
Kostpris ultimo	11.200.000	558.954	xxx.xxx
Opskrivninger primo	0	0	xxx.xxx
Årets opskrivning	0	0	xxx.xxx
Opskrivninger ultimo	0	0	xxx.xxx
Af- og nedskrivning primo	-1.985.139	-130.423	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-220.571	-111.791	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	-0	0	xxx.xxx
Af- og nedskrivning ultimo	-2.205.710	-242.214	-xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.994.290	316.740	xxx.xxx

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen:

"Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat mv..

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TJN Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen."

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

"Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 386, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 8.994.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 8.994"

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der er to ansatte.