

TJN EJENDOMSINVEST ApS

Skovgårdsvej 47
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/05/2018

Jens Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TJN EJENDOMSINVEST ApS Skovgårdsvej 47 2920 Charlottenlund
	CVR-nr: 32294944
	Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nordea Vesterbrogade 8 0900 København C DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for TJN Ejendomsinvest 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

, den

Direktion

Torben Jens Nielsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for TJN Ejendomsinvest ApS for 2017 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		3.286.351	430.535
Personaleomkostninger		-196.031	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-332.362	-476.334
Resultat af ordinær primær drift		2.757.958	-45.799
Andre finansielle indtægter		352.393	5.287
Øvrige finansielle omkostninger		-32.480	-39.779
Ordinært resultat før skat		3.077.871	-80.291
Skat af årets resultat	1	-72.419	-42.245
Årets resultat		3.005.452	-122.536
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.005.452	-122.536
I alt		3.005.452	-122.536

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		9.214.861	24.113.238
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		428.531	540.322
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.643.392	24.653.560
Anlægsaktiver i alt		9.643.392	24.653.560
Andre tilgodehavender		97.439	338.280
Tilgodehavender i alt		97.439	338.280
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.606.535	
Værdipapirer og kapitalandele i alt		13.606.535	
Likvide beholdninger		571.886	217.443
Omsætningsaktiver i alt		14.275.860	555.723
Aktiver i alt		23.919.252	25.209.283

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		495.000	495.000
Overført resultat		20.371.833	17.366.381
Egenkapital i alt		20.866.833	17.861.381
Hensættelse til udskudt skat		1.049.000	2.027.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.049.000	2.027.000
Gæld til realkreditinstitutter		385.334	2.817.077
Skyldig selskabsskat			42.245
Langfristede gældsforpligtelser i alt		385.334	2.859.322
Gæld til realkreditinstitutter		129.000	541.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.489.085	1.920.580
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.618.085	2.461.580
Gældsforpligtelser i alt		2.003.419	5.320.902
Passiver i alt		23.919.252	25.209.283

Noter

1. Skat af årets resultat

1 Skat af årets resultat	2017	2016
Beregnet skat af årets resultat	1.050.419	42
Årets regulering af udskudt skat	-978.000	0
	72.419	42

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	27.774.860	558.954	xxx.xxx
Tilgang	0	0	xxx.xxx
Afgang	-16.574.860	-0	-xxx.xxx
Kostpris ultimo	27.774.860	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	-3.661.622	-18.632	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-220.571	-111.791	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	-1.897.054	0	xxx.xxx
Af- og nedskrivning ultimo	-1.985.139	-130.423	-xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.214.861	428.531	xxx.xxx

3. 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."

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

"Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 514, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 11.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadesløsbrev på i alt t.kr. 3.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige v