

TJN EJENDOMSINVEST ApS

Skovgårdsvej 47
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/05/2017

Torben 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: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Nordea
Vesterbrogade 8
0900 København C
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Charlottenlund, den 11/05/2017

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

Hovedaktiviteter

Væsentligste aktiviteter

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

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets udløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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.

Generelt

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJN Ejendomsinvest ApS for 2016 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 remte 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. Nettoomsætningen for året udgør 3,2 mio. kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		430.535	366.779
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-476.334	-457.702
Resultat af ordinær primær drift		-45.799	-90.923
Andre finansielle indtægter		5.287	10.872
Øvrige finansielle omkostninger		-39.779	-49.960
Ordinært resultat før skat		-80.291	-130.011
Skat af årets resultat		-42.245	-147.559
Årets resultat		-122.536	-277.570
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-122.536	-277.570
I alt		-122.536	-277.570

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		24.113.238	24.570.940
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		540.322	
Materielle anlægsaktiver i alt	1	24.653.560	24.570.940
Anlægsaktiver i alt		24.653.560	24.570.940
Andre tilgodehavender		338.280	448.911
Tilgodehavender i alt		338.280	448.911
Likvide beholdninger		217.443	372.432
Omsætningsaktiver i alt		555.723	821.343
Aktiver i alt		25.209.283	25.392.283

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		495.000	495.000
Overført resultat		17.366.381	17.488.917
Egenkapital i alt		17.861.381	17.983.917
Hensættelse til udskudt skat		2.027.000	2.027.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.027.000	2.027.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.817.077	3.361.704
Skyldig selskabsskat		42.245	55.061
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.859.322	3.416.765
Gæld til realkreditinstitutter		541.000	540.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.920.580	1.424.601
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.461.580	1.964.601
Gældsforpligtelser i alt		5.320.902	5.381.366
Passiver i alt		25.209.283	25.392.283

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	27.774.860	0	xxx.xxx
Tilgang	0	558.954	xxx.xxx
Afgang	-0	-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	-3.203.920	-0	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-457.702	-18.632	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	0	xxx.xxx
Af- og nedskrivning ultimo	-3.661.622	-18.632	-xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.113.238	540.322	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. 3.358, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 17.354.

Til sikkerhed for eventuelle forpligtelser overfor ejerlejlighedsforening er der tinglyst pantstiftende gæld jf. ejerforeningens vedtægter på t.kr. 96,5 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 4.367.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadesløsbrev på i alt t.kr. 10.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 19.749.

"