



www.addea.dk

addea københavn
amaliegade 35, 1
1256 københavn k

addea roskilde
skomagergade 13, 1
4000 roskilde

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

TSJP Ejendomme ApS

Skjulhøj Alle 45
2720 Vanløse
CVR-nr. 33 50 58 17

Årsrapport for 2015

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 10. maj 2016

Jacob Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TSJP Ejendomme 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 10. maj 2016

Direktion

Jacob Pedersen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i TSJP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TSJP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. maj 2016

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Brian Frost Klogborg
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TSJP Ejendomme ApS
Skjulhøj Alle 45
2720 Vanløse

CVR-nr.: 33 50 58 17
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Jacob Pedersen, direktør

Revisor

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Amaliegade 35, 1.
1256 København K

Pengeinstitut

Jyske Bank
Store Kongensgade 1
1264 København K.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TSJP Ejendomme ApS for 2015 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 2015 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

Lejeindtægter

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsbygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		280.380	278.160
Ejendommens driftsomkostninger		-81.998	-77.503
Andre eksterne omkostninger		-11.250	-10.599
Bruttoresultat		187.132	190.058
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		187.132	190.058
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-46.908	-46.908
Resultat før finansielle poster		140.224	143.150
Finansielle omkostninger	2	-118.389	-122.808
Resultat før skat		21.835	20.342
Skat af årets resultat	3	-4.331	-1.602
Årets resultat		17.504	18.740
Overført overskud		17.504	18.740
		17.504	18.740

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.110.879</u>	<u>2.157.787</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.110.879</u>	<u>2.157.787</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.110.879</u>	<u>2.157.787</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>109.304</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>109.304</u>
Likvide beholdninger		<u>184.671</u>	<u>82.886</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>184.671</u>	<u>192.190</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.295.550</u></u>	<u><u>2.349.977</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		11.162	-6.340
Egenkapital	5	<u>136.162</u>	<u>118.660</u>
Hensættelse til udskudt skat		45.251	40.920
Hensatte forpligtelser i alt		<u>45.251</u>	<u>40.920</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.470.000	1.470.000
Andre kreditinstitutter		557.137	710.399
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.027.137</u>	<u>2.180.399</u>
Kreditinstitutter	6	77.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	9.999
Anden gæld		0	-1
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>87.000</u>	<u>9.998</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.114.137</u>	<u>2.190.397</u>
Passiver i alt		<u>2.295.550</u>	<u>2.349.977</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-6.342	118.658
Årets resultat	0	17.504	17.504
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>11.162</u>	<u>136.162</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>46.908</u>	<u>46.908</u>
	<u>46.908</u>	<u>46.908</u>
der fordeler sig således:		
Grunde og bygninger	<u>46.908</u>	<u>46.908</u>
	<u>46.908</u>	<u>46.908</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>118.389</u>	<u>122.808</u>
	<u>118.389</u>	<u>122.808</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>4.331</u>	<u>1.602</u>
	<u>4.331</u>	<u>1.602</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>2.345.419</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.345.419</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	187.632
Årets afskrivninger	<u>46.908</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>234.540</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>2.110.879</u></u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

6 Kreditinstitutter

Kortfristet del af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år, kr. 77.000. Restgæld efter 5 år, kr. tkr. 1.702.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på tkr. 2.104 er der givet pant i ejendomme.

8 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Pedersen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-428072124882

IP: 195.191.143.20

10-05-2016 kl. 07:11:49 UTC

NEM ID 

Brian Frost Klogborg

godkendt revisor

Serienummer: CVR:36074981-RID:82381924

IP: 212.98.85.107

10-05-2016 kl. 07:15:45 UTC

NEM ID 

Jacob Pedersen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-428072124882

IP: 195.191.143.20

10-05-2016 kl. 07:17:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4WPYI-8F8BU-2H620-AIDQ6-EAMYG-EOCX1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>