

# **TSJP Ejendomme ApS**

**CVR nr.: 33 50 58 17**

**Skjulhøj Allé 45  
2720 Vanløse**

## **Årsrapport 2018 (8. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 31. maj 2019

---

Dirigent  
Jacob Pedersen

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for TSJP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

København, den 31. maj 2019

**I direktionen:**

Jacob Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejerne i TSJP Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for TSJP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores 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 Etiske 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.

Frederiksberg, den 31. maj 2019

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**

CVR nr. 36 46 48 52

Brian Frost Klogborg

registreret revisor

MNE nr. 13723

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TSJP Ejendomme ApS Skjulhøj Allé 45 2720 Vanløse	
	CVR nr.	33 50 58 17
	Stiftet:	26. maj 2014
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Jacob Pedersen	
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Store Kongensgade 1 1264 København K	

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

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

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 70.993, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 289.508.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet/datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.



## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 samt hensyntagen til scrapværdi:

Grunde og bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>192.513</b>	<b>191.176</b>
Personaleomkostninger	2	0	0
Afskrivninger	3	-46.908	-46.908
<b>Driftsresultat</b>		<b>145.605</b>	<b>144.268</b>
Finansielle indtægter	4	0	0
Finansielle omkostninger	5	-55.562	-68.362
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>90.043</b>	<b>75.906</b>
Skat af årets resultat	6	-19.050	-19.079
<b>Årets resultat</b>		<b>70.993</b>	<b>56.827</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		70.993	56.827
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>70.993</b>	<b>56.827</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grunde og bygninger		<u>1.970.155</u>	<u>2.017.063</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b><u>1.970.155</u></b>	<b><u>2.017.063</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>1.970.155</u></b>	<b><u>2.017.063</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>7.385</u>	<u>13.615</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>7.385</u></b>	<b><u>13.615</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>62.255</u></b>	<b><u>53.544</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>69.640</u></b>	<b><u>67.159</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.039.795</u></b>	<b><u>2.084.222</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		164.508	93.515
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>289.508</u></b>	<b><u>218.515</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	92.750	83.030
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>92.750</u></b>	<b><u>83.030</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.470.000	1.470.000
Gæld til pengeinstitutter		67.500	241.447
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.537.500</u></b>	<b><u>1.711.447</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	100.707	55.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Skyldig selskabsskat	11	9.330	6.230
Anden gæld		0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>120.037</u></b>	<b><u>71.230</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.657.537</u></b>	<b><u>1.782.677</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.039.795</u></b>	<b><u>2.084.222</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.		
<b>3 Afskrivninger</b>		
Bygninger og grunde	<u>46.908</u>	<u>46.908</u>
	<b>46.908</b>	<b>46.908</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	<u>55.562</u>	<u>68.362</u>
	<b>55.562</b>	<b>68.362</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.330	6.230
Årets regulering af udskudt skat	<u>9.720</u>	<u>12.849</u>
	<b>19.050</b>	<b>19.079</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.345.419	2.345.419
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>2.345.419</u>	<u>2.345.419</u>
Afskrivninger primo	328.356	281.448
Årets afskrivninger	<u>46.908</u>	<u>46.908</u>
Afskrivninger ultimo	<u>375.264</u>	<u>328.356</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.970.155</u></b>	<b><u>2.017.063</u></b>
<b>8 Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat primo	93.515	36.688
Forslag til årets resultatfordeling	<u>70.993</u>	<u>56.827</u>
Overført resultat ultimo	<u>164.508</u>	<u>93.515</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>289.508</u></b>	<b><u>218.515</u></b>

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

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	83.030	56.566
Regulering af udskudt skat i året	<u>9.720</u>	<u>26.464</u>
	<b><u>92.750</u></b>	<b><u>83.030</u></b>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.200.000	1.200.000
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>
Langfristet del	1.470.000	1.470.000
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>100.707</u>	<u>55.000</u>
	<b><u>1.570.707</u></b>	<b><u>1.525.000</u></b>
<b>11 Skyldig selskabsskat</b>		
Selskabsskat primo	6.230	0
Årets beregnede skat	9.330	6.230
Betalt i året	<u>-6.230</u>	<u>0</u>
	<b><u>9.330</u></b>	<b><u>6.230</u></b>
<b>12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på tkr. 1.638 er der givet pant i ejendomme.		



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 193.200.xxx.xxx

2019-06-04 05:02:43Z

NEM ID 

## Brian Frost Klogborg

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:36464852-RID:14756073

IP: 217.74.xxx.xxx

2019-06-04 05:04:03Z

NEM ID 

## Jacob Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-428072124882

IP: 193.200.xxx.xxx

2019-06-04 05:05:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MGBJ-KTIST-1UN0Q-7PZAV-OIEWZ-28H0Z

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>