

TSJP Ejendomme ApS

CVR nr.: 33 50 58 17

**Skjulhøj Allé 45
2720 Vanløse**

Årsrapport 2019 (8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 17. juni 2020

Dirigent
Jacob Pedersen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	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 2019 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 2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 17. juni 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 revisorer's 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.

Frederiksberg, den 17. juni 2020

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Brian Frost Klogborg

registreret revisor

MNE nr. 13723

Selskabsoplysninger

Selskabet	TSJP Ejendomme ApS Skjulhøj Allé 45 2720 Vanløse	
	CVR nr.	33 50 58 17
	Stiftet:	26. maj 2014
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Jacob Pedersen	
Pengeinstitut	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 2019 udviser et overskud på kr. 84.445, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 373.953.

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 finansiel 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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 2019 - 31. december 2019

	Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	1	200.842	192.513
Personaleomkostninger	2	0	0
Afskrivninger	3	-46.908	-46.908
Driftsresultat		153.934	145.605
Finansielle indtægter	4	0	0
Finansielle omkostninger	5	-46.658	-55.562
Ordinært resultat før skat		107.276	90.043
Skat af årets resultat	6	-22.831	-19.050
Årets resultat		84.445	70.993
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.445	70.993
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		80.000	0
Disponeret i alt		84.445	70.993

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grunde og bygninger		<u>1.923.247</u>	<u>1.970.155</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>1.923.247</u>	<u>1.970.155</u>
Anlægsaktiver		<u>1.923.247</u>	<u>1.970.155</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>7.385</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>7.385</u>
Likvide beholdninger		<u>115.732</u>	<u>62.255</u>
Omsætningsaktiver		<u>115.732</u>	<u>69.640</u>
Aktiver i alt		<u>2.038.979</u>	<u>2.039.795</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		168.953	164.508
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000	0
Egenkapital	8	<u>373.953</u>	<u>289.508</u>
Hensættelse til udskudt skat	9	102.471	92.750
Hensatte forpligtelser		<u>102.471</u>	<u>92.750</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.470.000	1.470.000
Gæld til pengeinstitutter		22.500	67.500
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>1.492.500</u>	<u>1.537.500</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	45.000	100.707
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.945	0
Skyldig selskabsskat	11	13.110	9.330
Anden gæld		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>70.055</u>	<u>120.037</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.562.555</u>	<u>1.657.537</u>
Passiver i alt		<u>2.038.979</u>	<u>2.039.795</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.		
3 Afskrivninger		
Bygninger og grunde	46.908	46.908
	<u>46.908</u>	<u>46.908</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	46.658	55.562
	<u>46.658</u>	<u>55.562</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	13.110	9.330
Årets regulering af udskudt skat	9.721	9.720
	<u>22.831</u>	<u>19.050</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
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	375.264	328.356
Årets afskrivninger	<u>46.908</u>	<u>46.908</u>
Afskrivninger ultimo	<u>422.172</u>	<u>375.264</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.923.247</u>	<u>1.970.155</u>
8 Egenkapital		
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	164.508	93.515
Forslag til årets resultatfordeling	<u>4.445</u>	<u>70.993</u>
Overført resultat ultimo	<u>168.953</u>	<u>164.508</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>80.000</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>80.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>373.953</u>	<u>289.508</u>

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>2019</u>	<u>2018</u>
9 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	92.750	83.030
Regulering af udskudt skat i året	9.721	9.720
	<u>102.471</u>	<u>92.750</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.200.000	1.200.000
Afdrag der forfalder om 1-4 år	292.500	337.500
Langfristet del	1.492.500	1.537.500
Afdrag der forfalder inden for 1 år	45.000	100.707
	<u>1.537.500</u>	<u>1.638.207</u>
11 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	9.330	6.230
Årets beregnede skat	13.110	9.330
Betalt i året	-9.330	-6.230
	<u>13.110</u>	<u>9.330</u>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på tkr. 1.538 er der givet pant i ejendomme.		