

*TJ Ejendomsinvest ApS
Industrikrogen 8
2635 Ishøj*

CVR-nr: 34 71 82 37

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/6 2018

Tino Vinzents

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

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

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for TJ 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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 25/6 2018

Direktion

Jørgen Arild Vinzents

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af lokaleudlejning samt eventarrangementer.

Usædvanlige forhold

Ingen

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for TJ Ejendomsinvest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	188.146	414.510
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-70.630	-70.627
DRIFTSRESULTAT	117.516	343.883
Andre finansielle omkostninger	-51.730	-55.689
RESULTAT FØR SKAT	65.786	288.194
2 Skat af årets resultat	-66.660	-73.763
ÅRETS RESULTAT	-874	214.431
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-874	214.431
DISPONERET I ALT	-874	214.431

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
3 Grunde og bygninger.....	7.289.450	1.937.060
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	132.038	160.560
Materielle anlægsaktiver	7.421.488	2.097.620
Deposita.....	17.888	4.888
Finansielle anlægsaktiver	17.888	4.888
ANLÆGSAKTIVER	7.439.376	2.102.508
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	66.411	41.160
Andre tilgodehavender	0	45.870
Periodeafgrænsningsposter.....	8.099	8.099
Tilgodehavender	74.510	95.129
Likvide beholdninger	258.375	322.848
OMSÆTNINGSAKTIVER	332.885	417.977
AKTIVER	7.772.261	2.520.485

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	4.207.600	0
Overført resultat	-213.036	-212.161
4 EGENKAPITAL	4.074.564	-132.161
Hensættelse til udskudt skat	1.186.900	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.186.900	0
Deposita.....	7.721	7.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	7.721	7.500
Kreditinstitutter	2.166.449	2.228.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	19.500
Selskabsskat	25.608	4.818
Anden gæld	-24.215	-31.811
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	325.234	423.949
Kortfristede gældsforpligtelser	2.503.076	2.645.146
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.510.797	2.652.646
PASSIVER	7.772.261	2.520.485
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	42.110	42.110
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	28.520	28.517
	<u> </u>	<u> </u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	70.630	70.627
	<u> </u>	<u> </u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	20.790	4.818
Regulering af udskudt skat	45.870	68.945
	<u> </u>	<u> </u>
Skat af årets resultat i alt.....	66.660	73.763
	<u> </u>	<u> </u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo.....	2.105.500	267.600
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris 31. december 2017	2.105.500	267.600
	<u> </u>	<u> </u>
Årets opskrivninger	5.394.500	0
	<u> </u>	<u> </u>
Opskrivninger 31. december 2017	5.394.500	0
	<u> </u>	<u> </u>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-168.440	-107.040
Årets af-/nedskrivninger.....	-42.110	-28.522
	<u> </u>	<u> </u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	-210.550	-135.562
	<u> </u>	<u> </u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	7.289.450	132.038
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Reserve for opskrivninger	0	4.207.600	0	4.207.600
Overført resultat	-212.162	0	-874	-213.036
	<u>-132.162</u>	<u>4.207.600</u>	<u>-874</u>	<u>4.074.564</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen kendte.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld