

*TJ Ejendomsinvest ApS  
Industrikrogen 8  
2635 Ishøj*

*CVR-nr: 34 71 82 37*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/6 2017

Jørgen Arild Venzents

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledelsespåtegning .....                               | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6  |
| Resultatopgørelse .....        | 9  |
| Balance .....                  | 10 |
| Noter .....                    | 12 |

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 15. juni 2017

### **Direktion**

Jørgen Arild Vinzents

Tino Venzents

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i TJ Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for TJ Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 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.

Stenløse, den 15. juni 2017

Reviscan Revisorinteressentskab

CVR-nr.: 18897407

Søren Høj Rasmussen  
Registreret revisor, medlem af FSR - Danske Revisorer

## 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 2016 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 nettorealiseringsværdi.

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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

|   | 2016           | 2015           |
|---|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                            | <b>414.510</b> | <b>122.490</b> |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver ..... | -70.627        | -70.628        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                               | <b>343.883</b> | <b>51.862</b>  |
| Andre finansielle omkostninger .....                      | -55.689        | -56.263        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                            | <b>288.194</b> | <b>-4.401</b>  |
| 2 Skat af årets resultat .....                            | -73.763        | -4.410         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                               | <b>214.431</b> | <b>-8.811</b>  |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                |                |                |
| Overført resultat .....                                   | 214.431        | -8.811         |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                             | <b>214.431</b> | <b>-8.811</b>  |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

|   | 2016             | 2015             |
|---|------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger.....                        | 1.937.060        | 1.979.170        |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....    | 160.560          | 189.079          |
|   | <b>2.097.620</b> | <b>2.168.249</b> |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....             |                  |                  |
| Deposita.....                                     | 4.888            | 4.888            |
|   | <b>4.888</b>     | <b>4.888</b>     |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....            |                  |                  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                        | <b>2.102.508</b> | <b>2.173.137</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... | 41.160           | 3.000            |
| Andre tilgodehavender .....                       | 45.870           | 114.815          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                    | 8.099            | 8.099            |
|   | <b>95.129</b>    | <b>125.914</b>   |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                      |                  |                  |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                 | <b>322.848</b>   | <b>71.991</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                    | <b>417.977</b>   | <b>197.905</b>   |
| <br>  |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                              | <b>2.520.485</b> | <b>2.371.042</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

|  | 2016             | 2015             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                            | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat .....                            | -212.161         | -426.592         |
| <b>4 EGENKAPITAL .....</b>                         | <b>-132.161</b>  | <b>-346.592</b>  |
| <br>   |                  |                  |
| Deposita.....                                      | 7.500            | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>        | <b>7.500</b>     | <b>0</b>         |
| <br>   |                  |                  |
| Kreditinstitutter .....                            | 2.228.690        | 2.288.586        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....     | 19.500           | 9.500            |
| Selskabsskat .....                                 | 4.818            | 0                |
| Anden gæld .....                                   | -31.811          | -43.499          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....      | 423.949          | 463.047          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>       | <b>2.645.146</b> | <b>2.717.634</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                     | <b>2.652.646</b> | <b>2.717.634</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>PASSIVER</b> .....                              | <b>2.520.485</b> | <b>2.371.042</b> |
| <br>   |                  |                  |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. |                  |                  |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                  |                  |

## NOTER

|  | 2016                    | 2015                                    |
|--|-------------------------|---|
| <b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>         |                         |   |
| Bygninger .....  | 42.110                  | 42.110                                  |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....                       | 28.517                  | 28.518                                  |
|  | <u>70.627</u>           | <u>70.628</u>                           |
| <b>Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt....</b> | <b><u>70.627</u></b>    | <b><u>70.628</u></b>                    |
| <br>   |                         |   |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                                    |                         |   |
| Beregnet skat af årets resultat.....                               | 4.818                   | 0                                       |
| Regulering af udskudt skat.....                                    | 68.945                  | 4.410                                   |
|  | <u>73.763</u>           | <u>4.410</u>                            |
| <b>Skat af årets resultat i alt.....</b>                           | <b><u>73.763</u></b>    | <b><u>4.410</u></b>                     |
| <br>   |                         |   |
|  | Grunde og bygninger     | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                                  |                         |   |
| Kostpris, primo.....   | 2.105.500               | 267.600                                 |
|  | <u>2.105.500</u>        | <u>267.600</u>                          |
| Kostpris 31. december 2016   | 2.105.500               | 267.600                                 |
|  | <u>2.105.500</u>        | <u>267.600</u>                          |
| Af-/nedskrivninger, primo.....                                     | -126.330                | -78.520                                 |
| Årets af-/nedskrivninger.....                                      | -42.110                 | -28.520                                 |
|  | <u>-168.440</u>         | <u>-107.040</u>                         |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2016                               | -168.440                | -107.040                                |
|  | <u>-168.440</u>         | <u>-107.040</u>                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>                         | <b><u>1.937.060</u></b> | <b><u>160.560</u></b>                   |

## NOTER

|                         | Primo           | Forslag til<br>resultatdisponer-<br>ing | Ultimo          |
|-------------------------|-----------------|---|-----------------|
| <b>4 Egenkapital</b>    |                 |   |                 |
| Virksomhedskapital..... | 80.000          | 0                                       | 80.000          |
| Overført resultat ..... | -426.592        | 214.431                                 | -212.161        |
|                         | <u>-346.592</u> | <u>214.431</u>                          | <u>-132.161</u> |

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen kendte.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld