

## **TJEJENDOM SINVEST ApS**

**Industrikrogen 8**

**2635 Ishøj**

**CVR-nr. 34 71 82 37**

**Årsrapport for 2020**

**(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
2. august 2021

---

Tino Stilund Vinzents  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter til årsrapporten	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for TJEJENDOM SINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 2. august 2021

### Direktion

Tino Stilund Vinzents

Jørgen Arild Vinzents

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i TJEJENDOM SINVEST ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for TJEJENDOM SINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 2. august 2021

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35465

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TJEJENDOM SINVEST ApS  
Industrikrogen 8  
2635 Ishøj

CVR-nr.: 34 71 82 37

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Ishøj

### Direktion

Tino Stilund Vinzents  
Jørgen Arild Vinzents

### Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf samt efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 103.912, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.128.410.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-87.832</b>	<b>151.144</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-70.470</u>	<u>-73.987</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-158.302</b>	<b>77.157</b>
Finansielle omkostninger		<u>-46.351</u>	<u>-51.218</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-204.653</b>	<b>25.939</b>
Skat af årets resultat	3	<u>100.741</u>	<u>-19.052</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-103.912</u></b>	<b><u>6.887</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-103.912</u>	<u>6.887</u>
		<b><u>-103.912</u></b>	<b><u>6.887</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.163.120	7.205.230
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		56.719	85.079
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.219.839</b>	<b>7.290.309</b>
Deposita		0	17.888
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>17.888</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.219.839</b>	<b>7.308.197</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.587	115.761
Andre tilgodehavender		47.591	38.485
Selskabsskat		12.000	644
<b>Tilgodehavender</b>		<b>64.178</b>	<b>154.890</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>352.631</b>	<b>379.151</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>416.809</b>	<b>534.041</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.636.648</b>	<b>7.842.238</b>



## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		4.207.600	4.207.600
Overført resultat		-159.190	-55.278
<b>Egenkapital</b>		<b>4.128.410</b>	<b>4.232.322</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.086.159	1.186.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.086.159</b>	<b>1.186.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.914.960	1.970.336
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.914.960</b>	<b>1.970.336</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	64.861	70.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		163.311	172.499
Anden gæld		245.614	202.460
Deposita		33.333	7.721
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>507.119</b>	<b>452.680</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.422.079</b>	<b>2.423.016</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.636.648</b>	<b>7.842.238</b>
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	4.207.600	-55.278	4.232.322
Årets resultat	0	0	-103.912	-103.912
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>4.207.600</u></b>	<b><u>-159.190</u></b>	<b><u>4.128.410</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ EJENDOM SINVEST ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

##### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

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

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

#### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.305.004	1.365.519
Mellem 1 og 5 år	<u>609.956</u>	<u>604.817</u>
Langfristet del	1.914.960	1.970.336
Inden for et år	<u>64.861</u>	<u>70.000</u>
	<b><u>1.979.821</u></b>	<b><u>2.040.336</u></b>

### 6 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelses gevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også væsentlige beløb af engangskarakter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift.

Særlige poster for regnskabsåret udgør:

Nedskrivning af tilgodehavender t.kr. 102 som indgår i bruttotab.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Tino Stilund Vinzents

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-653622581577  
Tidspunkt for underskrift: 03-08-2021 kl.: 09:41:14  
Underskrevet med NemID

## Jørgen Arild Vinzents

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-083792235237  
Tidspunkt for underskrift: 03-08-2021 kl.: 10:01:30  
Underskrevet med NemID

## Peter Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 46483954  
Tidspunkt for underskrift: 03-08-2021 kl.: 10:02:50  
Underskrevet med NemID

## Tino Stilund Vinzents

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-653622581577  
Tidspunkt for underskrift: 03-08-2021 kl.: 11:14:27  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).