

TJ EJENDOMSINVEST ApS

**Industrikrogen 8
2635 Ishøj**

CVR-nr. 34 71 82 37

**Årsrapport for 2021
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
15. juli 2022

Tino Stilund Vinzents
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for TJ EJENDOMSINVEST 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 12. juli 2022

Direktion

Tino Stilund Vinzents

Jørgen Arild Vinzents

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i TJ EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TJ EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 12. juli 2022

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

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne12177

Selskabsoplysninger

Selskabet	TJ EJENDOMSINVEST ApS Industrikrogen 8 2635 Ishøj
	CVR-nr.: 34 71 82 37
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	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 2021 udviser et overskud på kr. 131.431, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.259.841.

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>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		290.889	-87.832
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-70.470</u>	<u>-70.470</u>
Finansielle indtægter		488	0
Finansielle omkostninger		<u>-49.156</u>	<u>-46.351</u>
Resultat før skat		171.751	-204.653
Skat af årets resultat	3	<u>-40.320</u>	<u>100.741</u>
Årets resultat		<u>131.431</u>	<u>-103.912</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>131.431</u>	<u>-103.912</u>
		<u>131.431</u>	<u>-103.912</u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.121.010	7.163.120
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>28.359</u>	<u>56.719</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>7.149.369</u>	<u>7.219.839</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.149.369</u>	<u>7.219.839</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.062	4.587
Andre tilgodehavender		65.488	47.591
Selskabsskat		3.300	12.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.359</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>85.209</u>	<u>64.178</u>
Likvide beholdninger		<u>496.387</u>	<u>352.631</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>581.596</u>	<u>416.809</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.730.965</u></u>	<u><u>7.636.648</u></u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		4.207.600	4.207.600
Overført resultat		-27.759	-159.190
Egenkapital		4.259.841	4.128.410
Hensættelse til udskudt skat		1.103.445	1.086.159
Hensatte forpligtelser i alt		1.103.445	1.086.159
Gæld til realkreditinstitutter		1.819.692	1.914.960
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.819.692	1.914.960
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	95.319	64.861
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		161.642	163.311
Selskabsskat		10.334	0
Anden gæld		238.609	245.614
Deposita		42.083	33.333
Kortfristede gældsforpligtelser		547.987	507.119
Gældsforpligtelser i alt		2.367.679	2.422.079
Passiver i alt		7.730.965	7.636.648

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	4.207.600	-159.190	4.128.410
Årets resultat	0	0	131.431	131.431
Egenkapital 31. december 2021	<u>80.000</u>	<u>4.207.600</u>	<u>-27.759</u>	<u>4.259.841</u>

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resul- tat</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
Egenkapital 31. december 2020	<u>80.000</u>	<u>4.207.600</u>	<u>-159.190</u>	<u>4.128.410</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ EJENDOMSINVEST ApS for 2021 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 2021 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, 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, 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. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 under-skud, 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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
2 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	23.034	0
Årets udskudte skat	<u>17.286</u>	<u>-100.741</u>
	<u>40.320</u>	<u>-100.741</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	<u>2.105.500</u>	<u>284.399</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.105.500</u>	<u>284.399</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	<u>5.394.500</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>5.394.500</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	336.880	227.680
Årets afskrivninger	<u>42.110</u>	<u>28.360</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>378.990</u>	<u>256.040</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>7.121.010</u>	<u>28.359</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2021	31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.979.821	1.915.011	95.319	1.071.312
	1.979.821	1.915.011	95.319	1.071.312

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 engangskaraktter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift.

Særlige poster for regnskabsåret udgør:
Coronakompensationer for TDKK 177.

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: 04-08-2022 kl.: 17:50:43
Underskrevet med NemID

Jørgen Arild Vinzents

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-083792235237
Tidspunkt for underskrift: 05-08-2022 kl.: 09:42:21
Underskrevet med NemID

Bjarne Albrechtsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1125298759247
Tidspunkt for underskrift: 05-08-2022 kl.: 10:46:57
Underskrevet med NemID

Tino Stilund Vinzents

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-653622581577
Tidspunkt for underskrift: 05-08-2022 kl.: 10:51:47
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.