

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

TJ Ejendomsinvest ApS

Industrikrogen 8
2635 Ishøj

CVR nr. 34718237

Indsender:

Revision & Data A/S
Lyngbyvej 225
2900 Hellerup

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 23. maj 2023

Dirigent

Tino Stilund Vinzents

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJ Ejendomsinvest ApS
Industrikrogen 8
2635 Ishøj

CVR-nr.: 34718237
Stiftelsesdato: 3. oktober 2012
Hjemsted: Ishøj Kommune
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Jørgen Arild Vinzents
Tino Stilund Vinzents

Revisor

Revision & Data A/S
Registrerede revisorer
Lyngbyvej 225
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
23. maj 2023, på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for TJ Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for næste år ikke revideres. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 23. maj 2023

Direktion:

Jørgen Arild Vinzents

Tino Stilund Vinzents

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TJ Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 2022 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.

Hellerup, den 23. maj 2023

Revision & Data A/S

CVR-nr. 12475780

Steen Bo Petersen

Registreret revisor FSR

mne1130

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i 2022.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ Ejendomsinvest ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk. 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes som omkostninger i form af salgs-, lokale- og administrationsomkostninger mv.

Finansielle poster

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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:

Bygninger 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år med kr. 0 i restværdi

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab	179.160	292.647
1. Personaleomkostninger	0	-1.787
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-70.410	-70.470
Resultat før finansielle poster	108.750	220.390
Andre finansielle indtægter	0	488
Andre finansielle omkostninger	-38.506	-49.127
Ordinært resultat før skat	70.244	171.751
2. Skat af årets resultat	-16.950	-40.320
ÅRETS RESULTAT	53.294	131.431
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	53.294	131.431
Disponeret i alt	53.294	131.431

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.078.900	7.121.010
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	60	28.359
Materielle anlægsaktiver i alt	7.078.960	7.149.369
Anlægsaktiver i alt	7.078.960	7.149.369
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.062	14.062
Andre tilgodehavender	82.274	68.788
Periodeafgrænsningsposter	0	2.359
Tilgodehavender i alt	96.336	85.209
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	417.641	496.387
Likvide beholdninger i alt	417.641	496.387
Omsætningsaktiver i alt	513.977	581.596
AKTIVER I ALT	7.592.937	7.730.965

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	4.207.600	4.207.600
Overført overskud eller underskud	25.535	-27.759
Egenkapital i alt	4.313.135	4.259.841
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	1.089.507	1.103.445
Hensatte forpligtelser i alt	1.089.507	1.103.445
GÆLDSFORPLIGTELSER		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.724.416	1.819.692
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.724.416	1.819.692
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	95.300	95.319
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	370.579	452.668
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	465.879	547.987
Gældsforpligtelser i alt	2.190.295	2.367.679
PASSIVER I ALT	7.592.937	7.730.965

4. Eventualforpligtelser

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2022	2021
1. Personalemkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	0	1.787
Lønninger i alt	0	1.787
	2022	2021
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	30.888	23.034
Regulering af udskudt skat	-13.938	17.286
	16.950	40.320
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.343.216	1.438.511
4. Eventualforpligtelser		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.		