



Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Statsautoriseret revisor

## Ejendomsselskabet TVJ ApS

Slagelsevej 113

4700 Næstved

CVR-nr. 36956178

## Årsrapport for 2017

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. maj 2018

---

Anders Christian Mechta Mayland Olsen  
Dirigent

### **HAST**

Godkendt revisionsanpartsselskab,  
Statsautoriseret revisor

Palægade 3, 4 th.  
DK-1261 København K

CVR-nr.: 36482168

T: +45 87 800 100

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**Ejendomsselskabet TVJ ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet TVJ 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 14. maj 2018

### **Direktion**

Anders Christian Mechta Mayland

Olsen

**Direktør**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet TVJ ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet TVJ ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København K., den 14. maj 2018

### HAST Godkendt Revisionsanpartsselskab

Statsautoriseret revisor

CVR-nr. 36482168

Erling Fogh

Statsautoriseret revisor

mne9270

## Ejendomsselskabet TVJ ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet TVJ ApS Slagelsevej 113 4700 Næstved
CVR-nr.	36956178
Stiftelsesdato	7. juli 2015
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Anders Christian Mechta Mayland Olsen, Direktør
<b>Revisor</b>	HAST Godkendt Revisionsanpartsselskab Statsautoriseret revisor Palægade 3, 4. th. 1261 København K CVR-nr.: 36482168

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, udvikling, byggeri og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Da ejendommen er under ombygning er den værdiansat til kostpris med tillæg af værdiregulering på basis af skønnet færdiggørelsesgrad på balancedagen, hvor værdireguleringen (avance) er beregnet på grundlag af forventet salgspris. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af færdiggørelsesgraden, hvilket har indvirkning på værdireguleringen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -476.480, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 56.057.828, og en egenkapital på kr. 22.003.370.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år. Og såfremt betingelserne i den betingede købsaftale af 21. december 2016 opfyldes, vil dette medføre et forøget overskud.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling i den senest offentliggjorte årsrapport

Årets resultat er tilfredsstillende og følger det budgetterede resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet TVJ ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Varebeholdninger

Ejendom under ombygning er indregnet til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af direkte omkostninger. Efterfølgende er ejendom under ombygning værdiansat til kostpris med tillæg af værdiregulering på basis af skønnet færdiggørelsesgrad på balancegaden.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-105.111</b>	<b>-24.244</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-12.000.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-105.111</b>	<b>-12.024.244</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-499.536	-320.399
Andre finansielle omkostninger		-6.225	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-610.872</b>	<b>-12.344.643</b>
Skat af årets resultat	1	134.392	2.716.046
<b>Årets resultat</b>		<b>-476.480</b>	<b>-9.628.597</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-476.480	-9.628.597
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-476.480</b>	<b>-9.628.597</b>

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver bestemt for salg	2	52.939.125	39.120.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>52.939.125</b>	<b>39.120.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		298.266	0
Andre tilgodehavender		2.026.035	64.827
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.324.301</b>	<b>64.827</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>794.402</b>	<b>9.139</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>56.057.828</b>	<b>39.193.966</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.057.828</b>	<b>39.193.966</b>

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		22.710.147	22.710.147
Overført resultat		-756.777	-280.297
<b>Egenkapital</b>	3	<b>22.003.370</b>	<b>22.479.850</b>
Hensættelser til udskudt skat		6.405.426	6.405.426
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.405.426</b>	<b>6.405.426</b>
Deposita		477.225	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>477.225</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.543.230	1.299.637
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	24.627.980	9.009.053
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		597	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.171.807</b>	<b>10.308.690</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.649.032</b>	<b>10.308.690</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.057.828</b>	<b>39.193.966</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat aktuel	134.392	75.821
Regulering af selskabsskat tidligere år	0	3.525
Regulering udskudt skat	0	2.636.700
	<b>134.392</b>	<b>2.716.046</b>
<b>2. Aktiver bestemt for salg</b>		
<i>Varebeholdninger er opgjort således:</i>		
Råvarer og hjælpematerialer	52.939.125	39.120.000
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>52.939.125</b>	<b>39.120.000</b>

Da ejendommen er under ombygning er den værdiansat til kostpris med tillæg af værdiregulering på basis af skønnet færdiggørelsesgrad på balancedagen, hvor værdireguleringen (avance) er beregnet på grundlag af forventet salgspris med fradrag af salgsomkostninger mv.

Da færdiggørelsesgraden og ombygningsudgifter er behæftet med en vis usikkerhed er færdiggørelsesgraden forsigtig ansat.

Der er den 21. december 2016 indgået betinget købsaftale af den under opførelse værende ejerlejlighed nr. 2. Fortjenesten ved salg af ejendommen er ikke medtaget, da det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at opgøre en pålidelig fortjeneste. Ledelsen har oplyst at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger fordelingsnøgler til brug for opgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af ejendommen.

**3. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	22.710.147	-280.297	22.479.850
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	-476.480	-476.480
	<b>50.000</b>	<b>22.710.147</b>	<b>-756.777</b>	<b>22.003.370</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse.

**4. Gæld til tilknyttede virksomheder**

Gæld til Mayland Holding CPH ApS	24.627.980	9.009.053
	<b>24.627.980</b>	<b>9.009.053</b>

Gælden afdrages under hensyntagen til, at Ejendomsselskabet TVJ ApS har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab.

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Mayland Holding CPH ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.