



Revisorerne Danmark
Godkendt Revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Gedebjergvej 5

4700 Næstved

CVR-nr. 36956178

Årsrapport for 2019

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-08-2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A.C. Mechta Mayland Olsen'.

Anders Christian Mechta Mayland Olsen
Dirigent

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 31-08-2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de 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.

Odense, den 31-08-2020

Revisorerne Danmark Godkendt

Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36956658



Jan Andresen

Registreret revisor

mne5588

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet TVJ ApS Gedebjergvej 5 4700 Næstved
CVR-nr.	36956178
Stiftelsesdato	7. juli 2015
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Anders Christian Mechta Mayland Olsen, Direktør
Revisor	Revisorerne Danmark Godkendt Revisionsanpartsselskab CVR-nr.: 36956658

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet TVJ ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Selskabet har i 2018, ikke dagsværdireguleret investeringsejendommen korrekt. Investeringsejendommen er i 2018 reguleret med kr. 7.468.850 for meget.

Ovenstående ændring har bevirket, at balancesummen i 2018, blev øget med kr. 7.468.850 og egenkapitalen blev øget med kr. 2.987.717.

I 2019 indregnes ejendommen som investeringsejendom, da betingelserne herfor er opfyldt.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger.

Egenkapital

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

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 skatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til banker samt anden gæld, 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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		4.651.083	4.994.471
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		11.212.178	24.395.266
Driftsresultat		15.863.261	29.389.737
Finansielle indtægter		427.092	3.911.626
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-15	0
Andre finansielle omkostninger		-1.444.957	-1.733.850
Resultat før skat		14.845.381	31.567.513
Skat af årets resultat		-3.239.901	-548.675
Årets resultat		11.605.480	31.018.838
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		11.605.480	31.018.838
Resultatdisponering		11.605.480	31.018.838

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	143.478.672	122.531.150
Materielle anlægsaktiver		143.478.672	122.531.150
Anlægsaktiver		143.478.672	122.531.150
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.500	1.426.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.966	0
Andre tilgodehavender		5.524.960	5.055.271
Periodeafgrænsningsposter		10.772	0
Tilgodehavender		5.605.198	6.481.521
Likvide beholdninger		5.014.231	26.336.389
Omsætningsaktiver		10.619.429	32.817.910
Aktiver		154.098.101	155.349.060

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		64.577.688	52.972.208
Egenkapital		64.627.688	53.022.208
Hensættelser til udskudt skat		8.047.062	5.606.469
Hensatte forpligtelser		8.047.062	5.606.469
Deposita		1.069.895	816.750
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.069.895	816.750
Gæld til banker		49.302.400	63.155.993
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.902.867	12.007.756
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.778.006	19.078.146
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		799.308	0
Anden gæld		2.570.278	1.661.141
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		597	597
Kortfristede gældsforpligtelser		80.353.456	95.903.633
Gældsforpligtelser		81.423.351	96.720.383
Passiver		154.098.101	155.349.060
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Medarbejderforhold	5		
Selskabets væsentligste aktiviteter	6		

Noter

1. Investeringsejendomme

Investeringsejendommene udgør bolig og erhverv til udlejning i Støberiet i Nykøbing Falster. Da selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene, er der knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien, da denne er påvirket af udviklingen i samfundet, renteutviklingen samt efterspørgslen på ejendomme.

Der er udarbejdet vurderingsrapport af uafhængige valuarer fra Nordicals ved fastsættelse af dagsværdien på ejendommen.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Deposita	1.069.895	0	0
	<u>1.069.895</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

3. 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.

Selskabet har følgende tvister:

Selskabet har et krav mod Domea, der udgør et eventualaktiv på kr. 718.000, selskabets advokat vurderer, at det er for tidligt at vurderer udfaldet af tvisten.

LS-Trapper og Stål har indklaget selskabet for et beløb, der udgør en eventualforpligtelse på kr. 500.522. Selskabet advokat vurderer, at selskabet skal betale en del af det indklagede beløb, men at det er for tidligt, at give et konkret bud på beløbet.

Selskabet har anlagt voldgiftssag mod Praefa z.o.o. for et beløb der udgør et evtualaktiv på kr. 500.000, der ventes forhøjet når skønserklæringen foreligger. Derudover har selskabet nedlagt påstand om, at Praefa z.o.o. skal stille sikkerhed svarende til kr. 1.400.000. Praefa z.o.o. har nedlagt påstand om frifindelse og nedlagt selvstændig betalingspåstand, der udgør en eventualforpligtelse på kr. 5.000.000. Selskabets advokat vurderer, at de ikke på nuværende tidspunkt kan vurderer udfaldet af sagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ringkjøbing Landbobank A/S har følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 50.000.000

Ejerlejlighedsforeningen Støberiet Bygning 2 har følgende sikkerheder:

Anden hæftelse kr. 25.000

5. Medarbejderforhold

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018: 1)

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.

6. Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Ejendomsselskabet TVJ ApS

Noter