



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET TJ APS**  
**GAMMELTOFTSGADE 18, ST. TH., 1355 KØBENHAVN K**  
**ÅRSRAPPORT**  
**16. SEPTEMBER 2016 - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. april 2018

---

Troels Johannesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 16. september 2016 - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet TJ ApS Gammeltoftsgade 18, st. th. 1355 København K
	CVR-nr.: 38 01 28 27
	Stiftet: 16. september 2016
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 16. september 2016 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Troels Johannesen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16. september 2016 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet TJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 16. september 2016 - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2018

Direktion:

---

Troels Johannesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet TJ ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet TJ ApS for regnskabsåret 16. september 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 26. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Frost Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27740

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme samt herved beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 16. SEPTEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2016/17 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-189.238</b>
Af- og nedskrivninger.....		-35.959
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-225.197</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-106.611
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-331.808</b>
Skat af årets resultat.....	2	60.233
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-271.575</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-271.575
<b>I ALT</b> .....		<b>-271.575</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		2.287.414
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>2.287.414</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.287.414</b>
Udskudte skatteaktiver.....		7.911
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		52.322
Tilgodehavender.....		60.233
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>60.233</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.347.647</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		-271.575
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-221.575</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.075.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.075.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		503.543
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		908.584
Anden gæld.....		82.095
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.494.222</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.569.222</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.347.647</b>
 Eventualposter mv.	 5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Medarbejderforhold	7	



## NOTER

				2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Tilknyttede virksomheder.....				18.893	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....				87.718	
				<b>106.611</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....				-52.322	2
Regulering af udskudt skat.....				-7.911	
				<b>-60.233</b>	
<b>Egenkapital</b>					
			Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 16. september 2016.....			50.000	0	50.000
Forslag til årets resultatdisponering.....				-271.575	-271.575
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>			<b>50.000</b>	<b>-271.575</b>	<b>-221.575</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	16/9 2016 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	1.075.000	0	936.668	
	<b>0</b>	<b>1.075.000</b>	<b>0</b>	<b>936.668</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Troels Johannesen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.075 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.875 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 600 tkr., der giver pant i ovenstående ejendomme til sikkerhed for bankgæld.					

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet TJ ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis:

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.