

Ejendomsselskabet TJ ApS

Gammeltoftsgade 18. st. th.
1355 København K
CVR-nr. 38 01 28 27

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2020.

Troels Johannesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejendomsselskabet TJ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. maj 2020

Direktion

Troels Johannesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet TJ ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet TJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Brøndby, den 12. maj 2020

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor
mne16567

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet TJ ApS Gammeltoftsgade 18. st. th. 1355 København K
	CVR-nr.: 38 01 28 27
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Troels Johannesen
Revisor	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2.th. 2605 Brøndby
Modervirksomhed	Troels Johannesen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme samt herved beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et resultat efter skat på kr. -108.231, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 143.483.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttotab	-36.195	-144.036
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46.712	-46.569
Driftsresultat	-82.907	-190.605
Andre finansielle indtægter	200	200
1 Øvrige finansielle omkostninger	-76.329	-90.120
Resultat før skat	-159.036	-280.525
2 Skat af årets resultat	50.805	53.814
Ordinært resultat efter skat	-108.231	-226.711
Årets resultat	-108.231	-226.711
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-108.231	-226.711
Disponeret i alt	-108.231	-226.711

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	2.206.354	2.253.067
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.206.354</u>	<u>2.253.067</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.206.354</u>	<u>2.253.067</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.071	1.814
	Udsudte skatteaktiver	36.344	10.245
	Tilgodehavende selskabsskat	24.706	51.480
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	52.322
	Andre tilgodehavender	<u>2.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>93.121</u>	<u>115.861</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>4.513</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>93.121</u>	<u>120.374</u>
	Aktiver i alt	<u>2.299.475</u>	<u>2.373.441</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	93.483	-498.286
	Egenkapital i alt	143.483	-448.286
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.036.177	1.067.246
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.065.085	1.397.704
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.101.262	2.464.950
	Kortfristet del af langfristet gæld	31.069	7.754
	Gæld til pengeinstitutter	9.720	281.707
	Anden gæld	13.941	67.316
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	54.730	356.777
	Gældsforpligtelser i alt	2.155.992	2.821.727
	Passiver i alt	2.299.475	2.373.441
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-498.286	-448.286
Årets overførte overskud eller underskud	0	-108.231	-108.231
Tilskud fra moderselskab	0	700.000	700.000
	50.000	93.483	143.483

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	53.300	47.300
Andre finansielle omkostninger	23.029	42.820
	<u>76.329</u>	<u>90.120</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-24.706	-51.480
Årets regulering af udskudt skat	-26.099	-2.334
	<u>-50.805</u>	<u>-53.814</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	2.335.595	2.323.374
Tilgang i årets løb	0	12.222
Kostpris 31. december 2019	<u>2.335.595</u>	<u>2.335.596</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-82.529	-35.960
Årets afskrivninger	-46.712	-46.569
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-129.241</u>	<u>-82.529</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>2.206.354</u>	<u>2.253.067</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.067.246	1.075.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-31.069	-7.754
	<u>1.036.177</u>	<u>1.067.246</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>729.040</u>	<u>801.763</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.067 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.194 t.kr.		

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Troels Johannesen Holding ApS, CVR-nr. 37496464 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet TJ ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet TJ ApS solidarisk og ubegrænset over for skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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.

Troels Johannesen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-707617442276
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2020 kl.: 13:19:10
Underskrevet med NemID

Palle Kubach

Som Revisor NEM ID
RID: 38988111
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2020 kl.: 13:21:03
Underskrevet med NemID

Troels Johannesen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-707617442276
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2020 kl.: 13:22:55
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 0efc6eXjQR58142850