

# TJ Ejendomme 2018 ApS

CVR-nr. 40 10 86 45

Kollemosevej 2A th.  
2840 Holte

**Årsrapport 2019/20**  
(regnskabsperiode 1. oktober 2019 - 30. september 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
8. marts 2021

---

\_\_\_\_\_  
Toke Jansen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for TJ Ejendomme 2018 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 8. marts 2021

I direktionen:

---

Toke Jansen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til den daglige ledelse i TJ Ejendomme 2018 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for TJ Ejendomme 2018 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorer's 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.

Allerød, den 8. marts 2021

**Piaster Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne29455

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TJ Ejendomme 2018 ApS Kollemosevej 2A th. 2840 Holte
	CVR-nr.: 40 10 86 45
	Stiftet: 19. december 2018
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Toke Jansen
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af at eje og udleje ejendommen beliggende Skovmindevej 35, 2840 Holte.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har efter regnskabsårets udløb solgt ejendommen beliggende Skovmindevej 35, 2840 Holte.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	12 måneder 2019/20	10 måneder 2018/19
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>81.210</b>	<b>-6.715</b>
Af- og nedskrivninger		-107.970	-36.718
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26.760</b>	<b>-43.433</b>
Finansielle omkostninger		0	-36
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-26.760</b>	<b>-43.469</b>
Skat af årets resultat	1	-16.379	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-43.139</b>	<b>-43.469</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-16.693.139	-43.469
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		16.650.000	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-43.139</b>	<b>-43.469</b>

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	Note	2020	2019
Grunde og bygninger	2	16.500.000	16.607.970
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.500.000</b>	<b>16.607.970</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.500.000</b>	<b>16.607.970</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>457.444</b>	<b>468.561</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>457.444</b>	<b>468.561</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.957.444</b>	<b>17.076.531</b>



## Balance pr. 30. september

### Passiver

	Note	2020	2019
Anpartskapital		40.000	1
Overført resultat		23.393	16.756.531
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		16.650.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>16.713.393</b>	<b>16.756.532</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.492	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		198.514	199.999
Selskabsskat		17.864	0
Anden gæld		0	105.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.181	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>244.051</b>	<b>319.999</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>244.051</b>	<b>319.999</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.957.444</b>	<b>17.076.531</b>
Eventualforpligtelser	3		

## Egenkapitalopgørelse 1. oktober - 30. september

	2020	2019
<b>Anpartskapital</b>		
Saldo primo	1	1
Kapitalforhøjelse	39.999	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>1</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	16.756.531	0
Årets resultat	-16.693.139	-43.469
Tilskud fra koncern	0	16.800.000
Kapitalforhøjelse	-39.999	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>23.393</b>	<b>16.756.531</b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	16.650.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>16.650.000</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>16.713.393</b>	<b>16.756.532</b>

## Noter

	<i>12 måneder</i> 2019/20	<i>10 måneder</i> 2018/19
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	17.864	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.485	0
	<b>16.379</b>	<b>0</b>
	2020	2019
<b>2 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	16.644.688	0
Årets tilgang	0	16.644.688
Kostpris 30. september	16.644.688	16.644.688
Af- og nedskrivninger 1. oktober	36.718	0
Årets afskrivninger	48.957	36.718
Årets nedskrivninger	59.013	0
Af- og nedskrivninger 30. september	144.688	36.718
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>16.500.000</b>	<b>16.607.970</b>

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med TJH Research ApS. Selskabet hæfter derfor solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter fratrukket årets ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Lejeindtægten indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer og ejendomsskat m.m.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	80%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 gælds metode af 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 nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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**

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Toke Jansen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-123031978649

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-11 17:19:06Z

NEM ID 

## Toke Jansen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-123031978649

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-11 17:19:06Z

NEM ID 

## Steen Dahl Andersen

### Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret r...

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-03-11 18:14:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U7GIP-XXBE1-DBA0I-FMVEY-U766C-15NQX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>