



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# TJ Ejendomme 2018 ApS

Engholm Parkvej 8, 3450 Allerød

CVR-nr. 40 10 86 45

## Årsrapport

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2023.

---

Toke Jansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for TJ Ejendomme 2018 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 27. marts 2023

### Direktion

Toke Jansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i TJ Ejendomme 2018 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for TJ Ejendomme 2018 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 27. marts 2023

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Steen Dahl Andersen

statsautoriseret revisor  
mne29455

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

TJ Ejendomme 2018 ApS  
Engholm Parkvej 8  
3450 Allerød

CVR-nr.: 40 10 86 45  
Stiftet: 19. december 2018  
Hjemsted: Allerød  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Toke Jansen

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed bestående aktiviteter efter ledelsens skøn.

Selskabets har i regnskabsåret 2020/21 solgt ejendommen Skovmindevej 35, 2840 Holte, der tidligere er blevet udlejet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-814</b>	<b>-47.661</b>
Andre driftsomkostninger	0	-500
<b>Driftsresultat</b>	<b>-814</b>	<b>-48.161</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-20.244	-90.043
<b>Resultat før skat</b>	<b>-21.058</b>	<b>-138.204</b>
1 Skat af årets resultat	0	30.426
<b>Årets resultat</b>	<b>-21.058</b>	<b>-107.778</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-21.058	-107.778
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-21.058</b>	<b>-107.778</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	30.426	30.426
Tilgodehavender i alt	30.426	30.426
Likvide beholdninger	789.690	16.811.748
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>820.116</b>	<b>16.842.174</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>820.116</b>	<b>16.842.174</b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-105.443	-84.385
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-65.443</b>	<b>-44.385</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	865.378	16.866.378
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.181	5.181
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	885.559	16.886.559
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>885.559</b>	<b>16.886.559</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>820.116</b>	<b>16.842.174</b>

**2 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedska- pital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2020	40.000	23.393	16.650.000	16.713.393
Udloddet udbytte	0	0	-16.650.000	-16.650.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-107.778	0	-107.778
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	-84.385	0	-44.385
Årets overførte overskud eller underskud	0	-21.058	0	-21.058
	<b>40.000</b>	<b>-105.443</b>	<b>0</b>	<b>-65.443</b>

## Noter

---

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-30.426</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-30.426</b></u>

## 2. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TJH Research ApS, CVR-nr. 33591918, som er 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TJ Ejendomme 2018 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.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

## Balancen

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TJ Ejendomme 2018 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

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

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

## Toke Jansen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 1120a79c-d080-4d0f-87bf-46b4d9205822

IP: 17.77.xxx.xxx

2023-03-30 14:59:06 UTC



## Toke Jansen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 1120a79c-d080-4d0f-87bf-46b4d9205822

IP: 17.77.xxx.xxx

2023-03-30 14:59:06 UTC



## Steen Dahl Andersen

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-03-30 15:03:37 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>