
TJN EJENDOMSINVEST ApS

CVR-nr.: 32294944

Skovgårdsvej 47
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/06/2023

Torben Jens Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om review

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TJN EJENDOMSINVEST ApS Skovgårdsvej 47 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 32294944 Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022
Revisor	Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg DK Danmark CVR-nr.: 32895468 P-enhed: 1016293861

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsregnskab for for regnskabsåret 01. januar 2022 - 31. december 2022 for TJN EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Charlottenlund, den 27/06/2023

Direktion

Torben Jens Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejeren i TJN EJENDOMSINVEST ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for TJN EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Søborg, den 27/06/2023

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32895468
Christian Engelbrecht Friis, mne44180
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af og handel med fast ejendom.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for TJN Ejendomsinvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 forpligtelsen 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 remte over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag med tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Bruttoresultat

Selskabet har valgt ikke at vise sin omsætning samt direkte omkostninger i resultatopgørelsen. Omsætning og omkostninger periodiseres og medtages i det år de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration. Disse omkostninger periodiseres og medtages således i det år de vedrører.

Personaleomkostninger

personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 af selskabets drift, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 og restværdi herefter:

Bygninger	30 år
Restværdi	0 %
Driftsmidler	5 år"

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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 a'contoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser (22 %), der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes 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

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		472.491	1.742.924
Lønninger		-27.000	-25.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-132.000	-225.158
Andre driftsomkostninger		-316.013	-350.975
Resultat af ordinær primær drift		-2.522	1.141.791
Andre finansielle indtægter		445.551	1.698.804
Øvrige finansielle omkostninger		-2.027.212	-3.098
Ordinært resultat før skat		-1.584.183	2.837.497
Skat af årets resultat			103.228
Årets resultat		-1.584.183	2.940.725
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.584.183	2.940.725
I alt		-1.584.183	2.940.725

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		4.776.248	4.908.248
Materielle anlægsaktiver i alt		4.776.248	4.908.248
Anlægsaktiver i alt		4.776.248	4.908.248
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		413.267	122.226
Andre tilgodehavender			4.848.171
Tilgodehavender i alt		413.267	4.970.397
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.791.545	14.266.414
Værdipapirer og kapitalandele i alt		17.791.545	14.266.414
Likvide beholdninger		390.322	980.521
Omsætningsaktiver i alt		18.595.134	20.217.332
AKTIVER I ALT		23.371.382	25.125.580

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		495.000	495.000
Overført resultat		22.052.533	23.636.716
Egenkapital i alt		22.547.533	24.131.716
Hensættelse til udskudt skat		524.000	524.000
Hensatte forpligtelser i alt		524.000	524.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		299.849	469.864
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		299.849	469.864
Gældsforpligtelser i alt		299.849	469.864
PASSIVER I ALT		23.371.382	25.125.580

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat mv..

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TJN Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	1
Gager udgør kr. 27.000 kr.	