

# **TJN EJENDOMSINVEST ApS**

**CVR-nr.: 32294944**

Skovgårdsvej 47  
2920 Charlottenlund

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**05/05/2022**

---

**Torben Jens Nielsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** TJN EJENDOMSINVEST ApS  
Skovgårdsvej 47  
2920 Charlottenlund

CVR-nr: 32294944  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

## 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat er som forventet.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for TJN Ejendomsinvest ApS for 2021 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 og personaleomkostninger. Disse omkostninger periodiseres og medtages således i det år de vedrører.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, 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 aconto-skatteordningen

### 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.

#### 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.742.924</b>	
Lønninger		-375.975	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-225.158	-332.362
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.141.791</b>	<b>-72.213</b>
Andre finansielle indtægter		1.698.804	111.993
Øvrige finansielle omkostninger		-3.098	-4.955
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.837.497</b>	<b>34.825</b>
Skat af årets resultat		103.228	-46.996
<b>Årets resultat</b>		<b>2.940.725</b>	<b>-12.171</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.940.725	-12.171
<b>I alt</b>		<b>2.940.725</b>	<b>-12.171</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		4.908.248	8.553.148
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			93.158
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.908.248</b>	<b>8.646.306</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.908.248</b>	<b>8.646.306</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			33.486
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		122.226	
Andre tilgodehavender		4.848.171	467.445
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.970.397</b>	<b>500.931</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.266.414	13.416.257
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>14.266.414</b>	<b>13.416.257</b>
Likvide beholdninger		980.521	217.938
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>20.217.332</b>	<b>14.135.126</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.125.580</b>	<b>22.781.432</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		495.000	495.000
Overført resultat		23.636.716	20.695.991
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>24.131.716</b>	<b>21.190.991</b>
Hensættelse til udskudt skat		524.000	1.015.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>524.000</b>	<b>1.015.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter			128.307
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>			<b>128.307</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		469.864	447.134
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>469.864</b>	<b>447.134</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>469.864</b>	<b>575.441</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.125.580</b>	<b>22.781.432</b>

## Noter

### 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der har i regnskabsåret været en person ansat.