



Tlf: 96 56 17 00
hirtshals@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havnegade 18, Box 78
DK-9850 Hirtshals
CVR-nr. 20 22 26 70

TAJ INVEST APS
ÅRSRAPPORT
2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. marts 2013

Peter Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. november 2011 - 31. oktober 2012	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TAJ Invest ApS Sydvestkajen 4 9850 Hirtshals
	CVR-nr.: 28 84 73 94 Stiftet: 17. juni 2005 Hjemsted: Hirtshals Regnskabsår: 1. november 2011 - 31. oktober 2012
Direktion	Tonny Asbjørn Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18, Box 78 9850 Hirtshals
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Nørregade 13 9850 Hirtshals

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. november 2011 - 31. oktober 2012 for TAJ Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2011 - 31. oktober 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 19. februar 2013

Direktion

Tonny Asbjørn Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i TAJ Invest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for TAJ Invest ApS for regnskabsåret 1. november 2011 - 31. oktober 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2011 - 31. oktober 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hirtshals, den 19. februar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har pr. 1. september 2012 anskaffet en ejerlejlighed i København til udlejning.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TAJ Invest ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt 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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Husleje 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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, 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, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	0 - 60%
Beddingsanlæg.....	10 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger 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 eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. OKTOBER

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		915.396	875.370
Afskrivninger.....		-386.536	-378.008
DRIFTSRESULTAT		528.860	497.362
Finansielle indtægter.....		357	10
Finansielle omkostninger.....	1	-134.330	-165.411
RESULTAT FØR SKAT		394.887	331.961
Skat af årets resultat.....	2	-98.622	-83.220
ÅRETS RESULTAT		296.265	248.741
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		296.265	248.741
I ALT		296.265	248.741

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		6.111.027	3.836.726
Beddingsanlæg.....		368.465	506.184
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.479.492	4.342.910
ANLÆGSAKTIVER.....		6.479.492	4.342.910
Periodeafgrænsningsposter.....		17.740	12.485
Tilgodehavender.....		17.740	12.485
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		17.740	12.485
AKTIVER.....		6.497.232	4.355.395
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.186.643	890.378
EGENKAPITAL.....	4	1.311.643	1.015.378
Hensættelse til udskudt skat.....		72.847	111.300
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		72.847	111.300
Kreditinstitutter.....		2.102.212	249.977
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.102.212	249.977
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	194.798	186.032
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.429.712	2.464.138
Selskabsskat.....		252.238	199.779
Anden gæld.....		133.782	128.791
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.010.530	2.978.740
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.112.742	3.228.717
PASSIVER.....		6.497.232	4.355.395
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	118.630	146.759	
Renteomkostninger i øvrigt.....	15.700	18.652	
	134.330	165.411	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-38.453	-32.300	
Andel af skat i sambeskatning.....	137.075	115.520	
	98.622	83.220	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Beddingsanlæg	
Kostpris 1. november 2011.....	4.805.787	1.349.725	
Tilgang.....	2.523.116	0	
Kostpris 31. oktober 2012.....	7.328.903	1.349.725	
Afskrivninger 1. november 2011.....	969.060	843.541	
Årets afskrivninger.....	248.816	137.719	
Afskrivninger 31. oktober 2012.....	1.217.876	981.260	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2012.....	6.111.027	368.465	
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. november 2011.....	125.000	890.378	1.015.378
Forslag til årets resultatdisponering.....		296.265	296.265
Egenkapital 31. oktober 2012.....	125.000	1.186.643	1.311.643
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Langfristede gældsforpligtelser			5
	1/11 2011 gæld i alt	31/10 2012 gæld i alt	Afdrag næste år
Kreditinstitutter.....	436.009	2.297.010	194.798
	436.009	2.297.010	194.798
			Restgæld efter 5 år
			2.053.000
			2.053.000
Eventualposter mv.			6
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter og pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendommen Beddingskajen 2 på 1.795.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.596.436 kr. pr. 31. oktober 2012.

Ejerpantebrev i beddingsanlæg på 450.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 368.465 kr. pr. 31. oktober 2012.

Herudover er der for gæld til realkreditinstitut 244.010 kr. afgivet pant i bygninger samt driftsmateriel og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2011 udgør 3.964.901 kr.

Ejerpantebrev i ejendommen A.C. Meyers Vænge på 2.053.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.514.590 kr. pr. 31. oktober 2012.