



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

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

**TAJ INVEST APS**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2012/13**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. februar 2014**

---

**Peter Christensen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. november 2012 - 31. oktober 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TAJ Invest ApS Sydvestkajen 4 9850 Hirtshals
	CVR-nr.: 28 84 73 94 Stiftet: 17. juni 2005 Hjemsted: Hirtshals Regnskabsår: 1. november 2012 - 31. oktober 2013
<b>Direktion</b>	Tonny Asbjørn Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Nørregade 13 9850 Hirtshals

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. november 2012 - 31. oktober 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2012 - 31. oktober 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 20. februar 2014

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 2012 - 31. oktober 2013, 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 revisionen 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2012 - 31. oktober 2013 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 20. februar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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 2012/13 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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%

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## 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	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>987.372</b>	<b>915.396</b>
Afskrivninger.....		-429.166	-386.536
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>558.206</b>	<b>528.860</b>
Finansielle indtægter.....		0	357
Finansielle omkostninger.....	1	-128.188	-134.330
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>430.018</b>	<b>394.887</b>
Skat af årets resultat.....	2	-105.645	-98.622
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>324.373</b>	<b>296.265</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		324.373	296.265
<b>I ALT</b> .....		<b>324.373</b>	<b>296.265</b>

## BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		5.819.581	6.111.026
Beddingsanlæg.....		230.746	368.465
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>6.050.327</b>	<b>6.479.491</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.050.327</b>	<b>6.479.491</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		17.974	17.740
Tilgodehavender.....		17.974	17.740
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>17.974</b>	<b>17.740</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.068.301</b>	<b>6.497.231</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.511.016	1.186.643
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.636.016</b>	<b>1.311.643</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		17.817	72.847
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.817</b>	<b>72.847</b>
Kreditinstitutter.....		2.053.000	2.102.212
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.053.000</b>	<b>2.102.212</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	48.990	194.798
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.878.335	2.429.711
Selskabsskat.....		299.816	252.238
Anden gæld.....		134.327	133.782
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.361.468</b>	<b>3.010.529</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.414.468</b>	<b>5.112.741</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.068.301</b>	<b>6.497.231</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

## NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 kr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	91.937	118.630	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	36.251	15.700	
	<b>128.188</b>	<b>134.330</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-55.030	-38.453	
Andel af skat i sambeskatning.....	160.675	137.075	
	<b>105.645</b>	<b>98.622</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Beddingsanlæg	
Kostpris 1. november 2012.....	7.328.903	1.349.725	
Kostpris 31. oktober 2013.....	<b>7.328.903</b>	<b>1.349.725</b>	
Afskrivninger 1. november 2012.....	1.217.876	981.260	
Årets afskrivninger .....	291.446	137.719	
Afskrivninger 31. oktober 2013.....	<b>1.509.322</b>	<b>1.118.979</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2013.....	<b>5.819.581</b>	<b>230.746</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. november 2012.....	125.000	1.186.643	1.311.643
Forslag til årets resultatdisponering.....		324.373	324.373
Egenkapital 31. oktober 2013.....	<b>125.000</b>	<b>1.511.016</b>	<b>1.636.016</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/11 2012 gæld i alt	31/10 2013 gæld i alt	Afdrag næste år
Kreditinstitutter.....	2.297.010	2.101.990	48.990
	<b>2.297.010</b>	<b>2.101.990</b>	<b>48.990</b>
			Restgæld efter 5 år
			2.053.000
			<b>2.053.000</b>

## NOTER

**Eventualposter mv.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Note

6

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

7

Ejerpantebrev i ejendommen Beddingskajen 2 på 1.795.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.356.147 kr. pr. 31. oktober 2013.

Ejerpantebrev i beddingsanlæg på 450.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 230.746 kr. pr. 31. oktober 2013.

Herudover er der for gæld til realkreditinstitut på 48.990 kr. afgivet pant i bygninger samt driftsmateriel og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2013 udgør 3.586.893 kr.

Der er afgivet pantebrev i ejendommen A.C. Meyers Vænge på 2.053.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.463.434 kr. pr. 31. oktober 2013.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Teglholms Have er der på ejendommen A. C. Meyers Vænge afgivet pant på 41.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.463.434 kr. pr. 31. oktober 2013.

**Ejerforhold**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:

Tonny Asbjørn Jensen Holding ApS

Sverigesgade 27

9850 Hirtshals

8