

TDJ Ejendomme ApS
GI Vestergade 7, 5500 Middelfart

Årsrapport for
1. juli 2015 - 30. juni 2016

CVR-nr. 28 32 93 93

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2016.

Thomas David Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for TDJ Ejendomme 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 31. oktober 2016

Direktion

Thomas David Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i TDJ Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TDJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Kolding, den 31. oktober 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	TDJ Ejendomme ApS GI Vestergade 7 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 28 32 93 93
	Stiftet: 19. januar 2005
	Hjemsted: Middelfart
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 11. regnskabsår
Direktion	Thomas David Jørgensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding Telefon: 76 30 18 00 www.martinsen.dk
Bankforbindelse	Spar Nord Bank
Advokatforbindelse	Trolle Advokatfirma
Modervirksomhed	Thomas David Jørgensen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 1.270 t.kr. mod 1.201 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TDJ Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Andre værdipapirer og kapitalandele
Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til kostpris og ikke som tidligere til dagsværdi. Da man ikke tidligere har kunnet beregne en dagsværdi af kapitalandelene, har disse været indregnet til kostpris.

Ovenstående ændring har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2015/16 eller for sammenligningstillene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, der indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter aktier i unoterede selskaber, der måles til kostpris på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	2.340.889	2.276.045
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-274.798	-248.328
Driftsresultat	2.066.091	2.027.717
Andre finansielle indtægter	2.373	22.521
1 Øvrige finansielle omkostninger	-439.930	-544.084
Resultat før skat	1.628.534	1.506.154
2 Skat af årets resultat	-358.510	-305.067
Årets resultat	1.270.024	1.201.087
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.270.024	1.201.087
Disponeret i alt	1.270.024	1.201.087

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	35.308.893	30.756.406
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u> 0</u>	<u> 0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.308.893</u>	<u>30.756.406</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u> 288.000</u>	<u> 288.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u> 288.000</u>	<u> 288.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.596.893</u>	<u>31.044.406</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.250	35.672
	Andre tilgodehavender	39.094	2.375
	Periodeafgrænsningsposter	<u> 41.180</u>	<u> 39.958</u>
	Tilgodehavender i alt	<u> 112.524</u>	<u> 78.005</u>
	Likvide beholdninger	<u> 81.214</u>	<u> 2.227.144</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>193.738</u>	<u>2.305.149</u>
	Aktiver i alt	<u>35.790.631</u>	<u>33.349.555</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6	Overført resultat	13.498.686	12.228.662
	Egenkapital i alt	<u>14.498.686</u>	<u>13.228.662</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.111.000	1.087.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.111.000</u>	<u>1.087.000</u>
 Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	13.662.964	14.611.160
	Deposita	741.399	650.932
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.404.363</u>	<u>15.262.092</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	954.000	945.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	110.329	94.868
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.023	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.374.885	2.210.098
	Selskabsskat	0	293.267
	Anden gæld	260.345	228.568
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.776.582</u>	<u>3.771.801</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.180.945</u>	<u>19.033.893</u>
	Passiver i alt	<u>35.790.631</u>	<u>33.349.555</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	2015/16	2014/15
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	57.010	61.014
Andre finansielle omkostninger	382.920	483.070
	439.930	544.084
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	334.510	293.267
Årets regulering af udskudt skat	24.000	57.000
Regulering af udskudt skat primo, pga. ændret skatteprocent	0	-45.200
	358.510	305.067
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2015	32.217.260	32.104.307
Tilgang i årets løb	4.827.285	112.953
Kostpris 30. juni 2016	37.044.545	32.217.260
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	-1.460.854	-1.212.526
Årets af-/nedskrivninger	-274.798	-248.328
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	-1.735.652	-1.460.854
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	35.308.893	30.756.406
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2015	49.499	49.499
Kostpris 30. juni 2016	49.499	49.499
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	-49.499	-49.499
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	-49.499	-49.499
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	0	0
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	12.228.662	11.027.575
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.270.024</u>	<u>1.201.087</u>
	<u>13.498.686</u>	<u>12.228.662</u>

7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.616.964	15.556.160
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-954.000</u>	<u>-945.000</u>
	<u>13.662.964</u>	<u>14.611.160</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.843.000</u>	<u>10.876.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.617 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 26.901 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 12.556 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 25 t.kr. til sikkerhed for E/F Bremergården. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 1.760 t.kr.

**9. Eventualposter
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Thomas David Jørgensen Holding ApS, CVR-nr. 27469701 som 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.

Noter

9. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 1.022 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Thomas David Jørgensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-091410937304

IP: 2.131.96.124

2016-11-02 13:28:12Z

NEM ID 

Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.240.146

2016-11-03 07:44:54Z

NEM ID 

Thomas David Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-091410937304

IP: 5.33.5.29

2016-11-03 14:38:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2QOEK-5VTQH-8K5QH-G2SC7-70TPC-T4WG5

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