

## Årsrapport for 2016/17

**TBJ Ejendomme ApS  
Nålemagerstien 83  
2300 København S  
CVR-nr. 30 23 78 62**

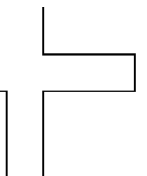
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2017

---

Thomas Bill Jørgensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	6
Balance 30. juni 2017	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for TBJ Ejendomme 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. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

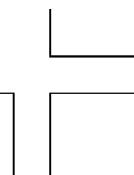
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. september 2017

### Direktion

Thomas Bill Jørgensen  
direktør



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i TBJ Ejendomme ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TBJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

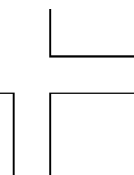
### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

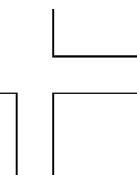
Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, den 22. september 2017

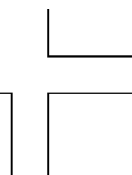
Hartzberg+  
statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 17 25 09 81

Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TBJ Ejendomme ApS Nålemagerstien 83 2300 København S  CVR-nr.: 30 23 78 62 Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 Stiftet: 2. januar 2007 Hjemsted: København S
<b>Direktion</b>	Thomas Bill Jørgensen, direktør
<b>Revisor</b>	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsvirksomhed Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er håndværks- og servicevirksomhed af enhver art samt køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

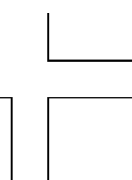
Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 7.635.667, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.966.771.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.943.991</b>	<b>4.769.212</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	114.930
Andre driftsomkostninger		<u>-3.214.645</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-1.270.654</b>	<b>4.884.142</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-7.820.000</u>	<u>16.202.125</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-9.090.654</b>	<b>21.086.267</b>
Finansielle indtægter		0	191
Finansielle omkostninger	2	<u>-679.399</u>	<u>-611.360</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-9.770.053</b>	<b>20.475.098</b>
Skat af årets resultat	3	<u>2.134.386</u>	<u>-4.095.885</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-7.635.667</u></b>	<b><u>16.379.213</u></b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-6.099.600	0
Overført resultat		<u>-1.536.067</u>	<u>16.379.213</u>
		<b><u>-7.635.667</u></b>	<b><u>16.379.213</u></b>



## Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	40.920.000	35.540.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	9.345.670	9.157.492
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>50.265.670</u></b>	<b><u>44.697.492</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>50.265.670</u></b>	<b><u>44.697.492</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.136.296
Andre tilgodehavender		8.422	1.793.190
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>8.422</u></b>	<b><u>7.929.486</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.239.583</u></b>	<b><u>846.435</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.248.005</u></b>	<b><u>8.775.921</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>51.513.675</u></b>	<b><u>53.473.413</u></b>

## Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		6.538.058	16.202.126
Overført resultat		2.303.713	275.312
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>8.966.771</u></b>	<b><u>16.602.438</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.477.572	3.181.116
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.477.572</u></b>	<b><u>3.181.116</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.578.260	28.620.330
Deposita		700.450	893.625
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>36.278.710</u></b>	<b><u>29.513.955</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.564.997	743.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	192.703
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.925.242	0
Gæld til associerede virksomheder		794.625	771.480
Skyldigt sambeskatningsbidrag		485.758	826.944
Anden gæld		0	1.641.028
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.790.622</u></b>	<b><u>4.175.904</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>41.069.332</u></b>	<b><u>33.689.859</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>51.513.675</u></b>	<b><u>53.473.413</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-7.820.000	16.202.125
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-7.820.000</b>	<b>16.202.125</b>
	<b><u>-7.820.000</u></b>	<b><u>16.202.125</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	56.075	14.217
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	23.145	67.980
Andre finansielle omkostninger	600.179	529.163
	<b><u>679.399</u></b>	<b><u>611.360</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	-429.011	914.769
Årets udskudte skat	-1.703.544	3.181.116
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.831	0
	<b><u>-2.134.386</u></b>	<b><u>4.095.885</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	19.337.874
Tilgang i årets løb	<u>13.200.000</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>32.537.874</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	16.202.126
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-7.820.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>8.382.126</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u><u>40.920.000</u></u></b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse</u>
Kostpris 1. juli 2016	9.157.492
Tilgang i årets løb	<u>188.178</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>9.345.670</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u><u>9.345.670</u></u></b>

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	16.202.126	275.312	16.602.438
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-3.564.468	3.564.468	0
Årets resultat	0	-7.820.000	-1.536.067	-9.356.067
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.720.400	0	1.720.400
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>6.538.058</b>	<b>2.303.713</b>	<b>8.966.771</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	30.910.627	25.563.012
Mellem 1 og 5 år	4.667.633	3.057.318
Langfristet del	35.578.260	28.620.330
Inden for et år	1.564.997	743.749
	<b>37.143.257</b>	<b>29.364.079</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	700.450	893.625
Langfristet del	700.450	893.625
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>700.450</b>	<b>893.625</b>

## Noter

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TBJ-1 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

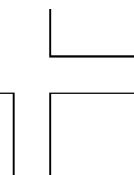
### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 37.143, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 51.692.

Der er i ejendommen Vadstrupvej udtaget ejerpantebrev på tkr. 20.000 til sikkerhed for bankens mellemværender med selskabet.

Der er stillet sikkerhed overfor Ejerforeningen Vadstrupvej tkr. 52 samt overfor Ejerforeningen St. Kongensgade 79 tkr. 32.

Der er udstedt ejerpantebrev tkr. 1.319 i selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TBJ Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Resultatopgørelsen

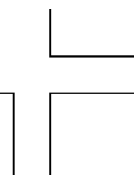
#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.