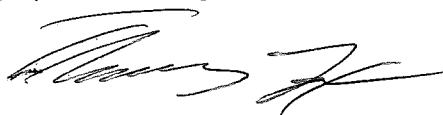


**Årsrapport for perioden  
1. juli 2015 - 30. juni 2016**

**TBJ Ejendomme ApS  
Damgårdsvej 16  
2930 Klampenborg  
CVR-nr. 30 23 78 62**

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 7 / 10 2016

Dirigent:



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 18



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015/2016 for TBJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

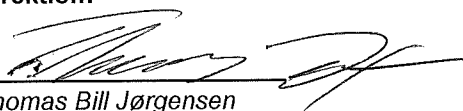
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

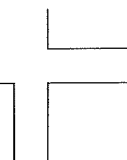
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Gentofte, den 7. oktober 2016**

**Direktion:**

  
Thomas Bill Jørgensen



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne 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 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. Vi har udført udvidet gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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 revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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.

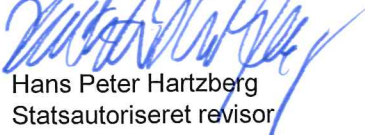
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 7. oktober 2016

**Hartzberg+**

CVR-nr. 17 25 09 81

  
Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor

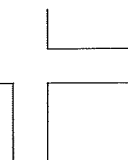
## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** TBJ Ejendomme ApS  
Damgårdsvej 16  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 30 23 78 62  
Stiftet: 2. januar 2007  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion:** Thomas Bill Jørgensen

**Revision:** Hartzberg+  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Øster Allé 56, 1. Sal  
2100 København Ø



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/2016 udviser et resultat på kr. 16.379.213, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 16.602.438.

Selskabets resultat betragtes som særdeles tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TBJ Ejendomme ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/ Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til kontorhold m.v.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

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.





## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0 - 20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes for ejendommen.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen (fortsat)

#### 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

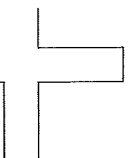
Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld til realkreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

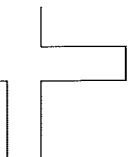


## Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Note		2014/2015
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	20.971.338      14.186
1	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>114.930</u> <u>-38.310</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	21.086.268      -24.124
	Andre finansielle indtægter	191      1.126
2	Andre finansielle omkostninger	<u>-611.360</u> <u>-358.515</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	20.475.099      -381.513
3	Skat af årets resultat	<u>-4.095.885</u> <u>89.656</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>16.379.213</u></u> <u><u>-291.857</u></u>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapital	0      0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.202.126      0
	Overført resultat	<u>177.088</u> <u>-291.857</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<u><u>16.379.213</u></u> <u><u>-291.857</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2016**  
**AKTIVER**

Note		2014/2015
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
4	Materielle anlægsaktiver:	
	Grunde og bygninger	35.540.000      2.070.140
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>9.157.492</u> <u>16.298.020</u>
		<u>44.697.491</u> <u>18.368.160</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>44.697.491</u> <u>18.368.160</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
	Tilgodehavender:	
	Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	6.136.296      0
	Selskabsskat	0      87.825
	Andre tilgodehavender	<u>1.793.189</u> <u>0</u>
		<u>7.929.485</u> <u>87.825</u>
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	<u>846.436</u> <u>396.078</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.775.921</u> <u>483.903</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>53.473.413</u></u> <u><u>18.852.063</u></u>



## Balance pr. 30. juni 2016

### PASSIVER

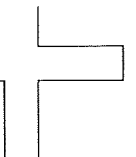
Note		2014/2015
5	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Selskabskapital	125.000      125.000
	Overført resultat	275.312      18.042
	Reserve for nettoopskrivning	16.202.126      0
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u> <u>0</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>16.602.438</u> <u>143.042</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	
	Hensættelser til udskudt skat	<u>3.181.116</u> <u>0</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.181.116</u> <u>0</u>
6	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
	Realkreditinstitutter	28.620.330      9.327.103
	Deposita	<u>893.625</u> <u>0</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>29.513.955</u> <u>9.327.103</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
	Kortfristet del af langfristet gæld	743.749      0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.450      7.253
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0      6.921.165
	Gæld til associerede virksomheder	771.481      2.266.000
	Selskabsskat	826.944      0
	Anden gæld	<u>1.798.280</u> <u>187.500</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.175.904</u> <u>9.381.918</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>53.473.413</u> <u>18.852.063</u>
7	Eventualforpligtelser	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9	Nærtstående parter	

## Noter

		2014/2015	
1	<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE OG IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
	Bygninger	-114.930	38.310
		<u>-114.930</u>	<u>38.310</u>
2	<b>ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
	Renter, associerede virksomheder	67.980	66.000
	Renter, tilknyttede virksomheder	14.217	188.000
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>529.163</u>	<u>104.515</u>
		<u>611.360</u>	<u>358.515</u>
3	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	914.769	-89.656
	Regulering af udskudt skat	<u>3.181.116</u>	<u>0</u>
		<u>4.095.885</u>	<u>-89.656</u>

## Noter

4	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>
	Anskaffelsessum pr. 1. juli 2015	0	2.185.070	16.298.020
	Tilgang i året	854.784	4.788.691	9.157.492
	Transport	18.483.090	-2.185.070	-16.298.020
	Afgang	0	-4.788.691	0
	<b>Anskaffelsessum pr. 30. juni 2016</b>	<u>19.337.874</u>	<u>0</u>	<u>9.157.492</u>
	Opskrivninger pr. 1. juli 2015	0	0	0
	Opskrivninger i år	16.202.126	0	0
	Opskrivninger tidligere år	0	0	0
	<b>Opskrivninger pr. 30. juni 2016</b>	<u>16.202.126</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 1. juli 2015	0	114.930	0
	Årets af- og nedskrivninger	0	0	0
	Årets tilbageførte afskrivninger	0	-114.930	0
	<b>Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2016</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Bogført værdi pr. 30. juni 2016</b>	<u><u>35.540.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>9.157.492</u></u>
	Afskrives over		50 år	



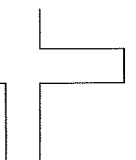
## Noter

5	<b>EGENKAPITAL</b>	Pr. 01.07.2015	Øvrige egenkapital- bevægelser	Forslag til årets resultat- fordeling	Pr. 30.06.2016
	Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
	Overført resultat	18.042	80.183	177.088	275.312
	Reserve for nettoopskrivning	0	0	16.202.126	16.202.126
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>143.042</u>	<u>80.183</u>	<u>16.379.213</u>	<u>16.602.438</u>

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

Selskabskapitalen består af 125 anparter á nominel kr. 1.000.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.





## Noter

### 6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 30.06.2016 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2014/2015
Realkreditinstitutter	<u>29.364.079</u>	<u>743.749</u>	<u>25.563.012</u>	<u>9.327.103</u>
	<u><u>29.364.079</u></u>	<u><u>743.749</u></u>	<u><u>25.563.012</u></u>	<u><u>9.327.103</u></u>

## Noter

### 7 EVENTUALFORPLIGTELSER

#### *Datterselskab*

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TBJ-1 Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter med en regnskabsmæssig værdi på kr. 31.220.586.

### 8 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er i ejendommen Vadstrupvej udtaget ejerpantebrev på kr. 20.000.000 til sikkerhed for bankens mellemværender med selskabet.

### 9 NÆRTSTÅENDE PARTER

TBJ Ejendomme ApS nærtstående parter omfatter følgende:

#### **Ejerforhold:**

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

TBJ-1 Holding ApS

