

Årsrapport for 2018/19

**TBJ Ejendomme ApS
Bernstorffsvej 23
2900 Hellerup
CVR-nr. 30 23 78 62**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. september 2019

Thomas Bill Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	6
Balance 30. juni 2019	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12. september 2019

Direktion

Thomas Bill Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i TBJ Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TBJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vort 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 12. september 2019

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 53 53 49

Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	TBJ Ejendomme ApS Bernstorffsvej 23 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 30 23 78 62
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 Stiftet: 2. januar 2007
	Hjemsted: Gentofte
Direktion	Thomas Bill Jørgensen, direktør
Revisor	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsanpartsselskab 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 2018/19 udviser et overskud på kr. 3.746.177, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 17.471.619.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

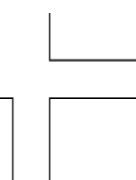
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		5.636.858	4.021.630
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-171.165	3.080.370
Resultat før finansielle poster		5.465.693	7.102.000
Finansielle indtægter		217.608	34.167
Finansielle omkostninger	2	-878.763	-550.164
Resultat før skat		4.804.538	6.586.003
Skat af årets resultat	3	-1.058.361	-1.827.331
Årets resultat		3.746.177	4.758.672
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		3.106.813	-837.633
Overført resultat		639.364	5.596.305
		3.746.177	4.758.672

Balance 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	50.069.376	53.764.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	9.801.583	0
Materielle anlægsaktiver		<u>59.870.959</u>	<u>53.764.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>59.870.959</u>	<u>53.764.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.657.829	913.133
Andre tilgodehavender		0	198.347
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	429.011
Tilgodehavender		<u>5.657.829</u>	<u>1.540.491</u>
Likvide beholdninger		<u>5.885.573</u>	<u>1.561.060</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.543.402</u>	<u>3.101.551</u>
Aktiver i alt		<u><u>71.414.361</u></u>	<u><u>56.865.551</u></u>

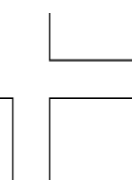


Balance 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		8.807.238	5.700.425
Overført resultat		8.539.381	7.900.018
Egenkapital	5	17.471.619	13.725.443
Hensættelse til udskudt skat		2.484.185	2.521.749
Hensatte forpligtelser i alt		2.484.185	2.521.749
Gæld til realkreditinstitutter		34.869.069	34.574.059
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.071.021	783.154
Deposita		652.000	760.450
Langfristede gældsforpligtelser	6	36.592.090	36.117.663
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.684.062	1.531.508
Banker	6	8.463.700	0
Kreditinstitutter	6	0	2.087.363
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.015	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.834.632	826.965
Skyldigt sambeskatningsbidrag		808.058	0
Anden gæld		0	29.860
Kortfristede gældsforpligtelser		14.866.467	4.500.696
Gældsforpligtelser i alt		51.458.557	40.618.359
Passiver i alt		71.414.361	56.865.551
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-171.165</u>	<u>3.080.370</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-171.165</u>	<u>3.080.370</u>
	<u><u>-171.165</u></u>	<u><u>3.080.370</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	76.043	31.340
Andre finansielle omkostninger	<u>802.720</u>	<u>518.824</u>
	<u>878.763</u>	<u>550.164</u>
3 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	1.095.925	783.154
Årets udskudte skat	<u>-37.564</u>	<u>1.044.177</u>
	<u>1.058.361</u>	<u>1.827.331</u>



Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. juli 2018	40.426.505	0
Tilgang i årets løb	4.798.751	9.801.583
Afgang i årets løb	-6.447.211	0
Kostpris 30. juni 2019	<u>38.778.045</u>	<u>9.801.583</u>
Opskrivninger 1. juli 2018	11.462.496	0
Årets opskrivninger	1.906.000	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-2.077.165	0
Opskrivninger 30. juni 2019	<u>11.291.331</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>50.069.376</u>	<u>9.801.583</u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	5.700.425	7.900.017	13.725.442
Årets resultat	0	3.106.813	639.364	3.746.177
Egenkapital 30. juni 2019	125.000	8.807.238	8.539.381	17.471.619

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	29.497.796	29.452.631
Mellem 1 og 5 år	5.371.273	5.121.428
Langfristet del	34.869.069	34.574.059
Inden for et år	1.684.062	1.531.508
	36.553.131	36.105.567
Skyldigt sambeskatningsbidrag		
Langfristet del	1.071.021	783.154
Øvrig kortfristet skattegæld	808.058	0
Kortfristet del	808.058	0
	1.879.079	783.154
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	652.000	760.450
Langfristet del	652.000	760.450
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	652.000	760.450

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TBJ Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 36.553, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 59.740.

Der er i ejendommene udtaget ejerpantebrev på tkr. 8.400 samt tkr. 1.319 samt privat pantebrev tkr. 914 til sikkerhed for bankens mellemværender med selskabet.

Der er stillet sikkerhed overfor Ejerforeningen Vadstrupvej tkr. 52, Ejerforeningen St. Kongensgade 79 tkr. 32. samt overfor Ejerforeningen Tuborgvej 14 tkr. 50.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TBJ Ejendomme ApS for 2018/19 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 2018/19 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.

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

Ejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Bill Jørgensen

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-569249053006

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-09-23 12:30:19Z

NEM ID 

Hans Peter Hartzberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: CVR:40535349-RID:24638582

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-09-23 12:31:52Z

NEM ID 

Thomas Bill Jørgensen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-569249053006

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-09-23 12:38:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H0VFA-TEPZF-6TWJE-61DWM-F88J8-I81LY

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>