

## Årsrapport for 2019/20

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2020

---

Thomas Bill Jørgensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	6
Balance 30. juni 2020	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. oktober 2020

### 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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 14. oktober 2020

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

Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24818

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TBJ Ejendomme ApS Bernstorffsvej 23 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 30 23 78 62
	Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020 Stiftet: 2. januar 2007
	Hjemsted: Gentofte
<b>Direktion</b>	Thomas Bill Jørgensen, direktør
<b>Revisor</b>	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

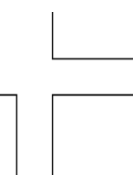
Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 3.920.586, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 21.392.205.

### 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 2019 - 30. juni 2020

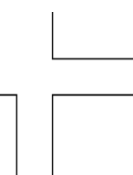
	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.265.192</b>	<b>5.636.858</b>
Andre driftsomkostninger		-112.003	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>4.280.920</u>	<u>-171.165</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.434.109</b>	<b>5.465.693</b>
Finansielle indtægter		42.547	217.608
Finansielle omkostninger	2	<u>-467.188</u>	<u>-878.763</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.009.468</b>	<b>4.804.538</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.088.882</u>	<u>-1.058.361</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.920.586</u></b>	<b><u>3.746.177</u></b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-7.549.804	3.106.813
Overført resultat		<u>11.470.390</u>	<u>639.364</u>
		<b><u>3.920.586</u></b>	<b><u>3.746.177</u></b>





## Balance 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	30.557.599	50.069.376
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	5.202.000	9.801.583
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>35.759.599</u></b>	<b><u>59.870.959</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>35.759.599</u></b>	<b><u>59.870.959</u></b>
Varelager		8.742.875	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>8.742.875</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.657.829
Andre tilgodehavender		5.002.616	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.002.616</u></b>	<b><u>5.657.829</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.433.221</u></b>	<b><u>5.885.573</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>16.178.712</u></b>	<b><u>11.543.402</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>51.938.311</u></u></b>	<b><u><u>71.414.361</u></u></b>



## Balance 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.257.434	8.807.238
Overført resultat		20.009.771	8.539.381
<b>Egenkapital</b>	5	<b>21.392.205</b>	<b>17.471.619</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.296.694	2.484.185
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.296.694</b>	<b>2.484.185</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.765.627	34.869.069
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.276.373	1.095.925
Deposita		197.400	652.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>25.239.400</b>	<b>36.616.994</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	639.086	1.684.062
Banker	6	0	8.463.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.360	76.015
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.179.405	3.834.632
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.786	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.095.925	783.154
Anden gæld		25.450	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.010.012</b>	<b>14.841.563</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.249.412</b>	<b>51.458.557</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>51.938.311</b>	<b>71.414.361</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>4.280.920</u>	<u>-171.165</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>4.280.920</u></b>	<b><u>-171.165</u></b>
	<b><u><u>4.280.920</u></u></b>	<b><u><u>-171.165</u></u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	20.728	76.043
Andre finansielle omkostninger	<u>446.460</u>	<u>802.720</u>
	<b><u>467.188</u></b>	<b><u>878.763</u></b>
	<b><u><u>467.188</u></u></b>	<b><u><u>878.763</u></u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	2.276.373	1.095.925
Årets udskudte skat	<u>-1.187.491</u>	<u>-37.564</u>
	<b><u>1.088.882</u></b>	<b><u>1.058.361</u></b>
	<b><u><u>1.088.882</u></u></b>	<b><u><u>1.058.361</u></u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje- ndomme	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. juli 2019	38.778.045	9.801.583
Tilgang i årets løb	5.238.223	5.484.435
Afgang i årets løb	-15.070.764	-10.084.018
Kostpris 30. juni 2020	<u>28.945.504</u>	<u>5.202.000</u>
Opskrivninger 1. juli 2019	11.291.331	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-9.679.236	0
Opskrivninger 30. juni 2020	<u>1.612.095</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u>30.557.599</u></b>	<b><u>5.202.000</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	8.807.238	8.539.381	17.471.619
Årets resultat	0	-7.549.804	11.470.390	3.920.586
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>1.257.434</b>	<b>20.009.771</b>	<b>21.392.205</b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.304.247	29.497.796
Mellem 1 og 5 år	8.461.380	5.371.273
Langfristet del	22.765.627	34.869.069
Inden for et år	639.086	1.684.062
	<b>23.404.713</b>	<b>36.553.131</b>
<b>Skyldigt sambeskatningsbidrag</b>		
Langfristet del	2.276.373	1.095.925
Øvrig kortfristet skattegæld	1.095.925	783.154
Kortfristet del	1.095.925	783.154
	<b>3.372.298</b>	<b>1.879.079</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	197.400	652.000
Langfristet del	197.400	652.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>197.400</b>	<b>652.000</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.405, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2020 udgør t.kr. 35.760.

Der er i ejendommene udtaget ejerpantebreve samlet på tkr. 17.614 samt privat pantebrev tkr. 914 til sikkerhed for bankens mellemværender med selskabet.

Selskabets bankkonti er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstituttet.

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 2019/20 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 2019/20 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.

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:

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

## 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: 77.241.xxx.xxx

2020-10-20 13:49:02Z

NEM ID 

## Hans Peter Hartzberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: CVR:40535349-RID:24638582

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-10-20 14:05:52Z

NEM ID 

## Thomas Bill Jørgensen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-569249053006

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-20 14:21:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JIASE-PE08E-LLOE4-AP74X-IEJ70-SF3WT

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](mailto: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>