

Årsrapport for 2020/21

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021	6
Balance 30. juni 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 22. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021
	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 2020/21 udviser et overskud på kr. 4.082.011, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 25.474.216.

Regnskabsåret har været påvirket af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at alle selskabets markeder har været påvirket af udbruddet og myndighedernes yderligere restriktioner.

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 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		2.857.745	1.240.192
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-32.000	0
Andre driftsomkostninger	3	0	-87.003
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	1.040.364	4.280.920
Resultat før finansielle poster		3.866.109	5.434.109
Finansielle indtægter		627.006	42.547
Finansielle omkostninger	5	-458.715	-467.188
Resultat før skat		4.034.400	5.009.468
Skat af årets resultat	6	47.611	-1.088.882
Årets resultat		4.082.011	3.920.586
Foreslået udbytte		3.200.000	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-447.340	-7.549.804
Overført resultat		1.329.351	11.470.390
		4.082.011	3.920.586

Balance 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	21.012.066	30.557.599
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	7.691.938	5.202.000
Materielle anlægsaktiver		<u>28.704.004</u>	<u>35.759.599</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.704.004</u>	<u>35.759.599</u>
Varelager		2.435.000	8.742.875
Varebeholdninger		<u>2.435.000</u>	<u>8.742.875</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.000.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.202.814	0
Andre tilgodehavender		5.946.282	5.002.616
Tilgodehavender		<u>12.149.096</u>	<u>5.002.616</u>
Likvide beholdninger		<u>6.198.732</u>	<u>2.433.221</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.782.828</u>	<u>16.178.712</u>
Aktiver i alt		<u>49.486.832</u>	<u>51.938.311</u>

Balance 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		810.094	1.257.434
Overført resultat		21.339.122	20.009.771
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.200.000	0
Egenkapital		<u>25.474.216</u>	<u>21.392.205</u>
Hensættelse til udskudt skat		236.499	1.296.694
Hensatte forpligtelser i alt		<u>236.499</u>	<u>1.296.694</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.514.995	17.531.818
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.012.584	2.276.373
Deposita		176.400	197.400
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>12.703.979</u>	<u>20.005.591</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	580.330	639.086
Banker	8	7.790.318	5.233.809
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.063	57.360
Gæld til tilknyttede virksomheder		264.768	2.179.405
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.786	12.786
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.276.373	1.095.925
Anden gæld		25.500	25.450
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.072.138</u>	<u>9.243.821</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.776.117</u>	<u>29.249.412</u>
Passiver i alt		<u>49.486.832</u>	<u>51.938.311</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	1.257.434	20.009.771	0	21.392.205
Årets resultat	0	-447.340	1.329.351	3.200.000	4.082.011
Egenkapital 30. juni 2021	125.000	810.094	21.339.122	3.200.000	25.474.216

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Andre driftsindtægter		
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	<u>2.119.949</u>	<u>348.561</u>
	<u>2.119.949</u>	<u>348.561</u>
3 Andre driftsomkostninger		
Forlig Tuborgvej	<u>0</u>	<u>87.003</u>
	<u>0</u>	<u>87.003</u>
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>1.040.364</u>	<u>4.280.920</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.040.364</u>	<u>4.280.920</u>
	<u>1.040.364</u>	<u>4.280.920</u>

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.705	20.728
Andre finansielle omkostninger	416.808	446.460
Kursreguleringer omkostninger	<u>39.202</u>	<u>0</u>
	<u>458.715</u>	<u>467.188</u>
6 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	1.012.584	2.276.373
Årets udskudte skat	<u>-1.060.195</u>	<u>-1.187.491</u>
	<u>-47.611</u>	<u>1.088.882</u>

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. juli 2020	28.945.504	5.202.000
Tilgang i årets løb	3.275.163	2.489.938
Afgang i årets løb	-6.805.483	0
Overførsler i årets løb	-5.409.700	0
Kostpris 30. juni 2021	<u>20.005.484</u>	<u>7.691.938</u>
Opskrivninger 1. juli 2020	1.612.095	0
Årets opskrivninger	1.040.364	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-1.038.583	0
Overførsler i årets løb	-575.294	0
Opskrivninger 30. juni 2021	<u>1.038.582</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>32.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	<u>32.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>21.012.066</u>	<u>7.691.938</u>

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.955.579	14.304.247
Mellem 1 og 5 år	2.559.416	3.227.571
Langfristet del	11.514.995	17.531.818
Inden for et år	580.330	639.086
	12.095.325	18.170.904
Skyldigt sambeskatningsbidrag		
Mellem 1 og 5 år	1.012.584	2.276.373
Langfristet del	1.012.584	2.276.373
Øvrig kortfristet skattegæld	2.276.373	1.095.925
Kortfristet del	2.276.373	1.095.925
	3.288.957	3.372.298
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	176.400	197.400
Langfristet del	176.400	197.400
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	176.400	197.400

9 Eventualforpligtelser

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.095, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2021 udgør t.kr. 21.044.

Der er i ejendommene udtaget ejerpantebreve samlet på tkr. 12.000 til sikkerhed for bankens mellemværender med selskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TBJ Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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

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

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Thomas Bill Jørgensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-569249053006

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-11-22 15:33:23 UTC

NEM ID 

Hans Peter Hartzberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-538384305766

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-11-22 16:36:11 UTC

NEM ID 

Thomas Bill Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-569249053006

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-11-22 17:11:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GYCW0-G6LH5-12M51-GE56Z-57NL-N0QU2

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>