



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TFR 4 APS**  
**STRANDVEJEN 668, 2930 KLAMPENBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. juni 2017

---

Philip Henin Falk-Rønne

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TFR 4 ApS Strandvejen 668 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 32 09 98 23 Stiftet: 23. marts 2009 Hjemsted: Klampenborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Hénin Falk-Rønne
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for TFR 4 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juni 2017

Direktion:

---

Thomas Hénin Falk-Rønne

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i TFR 4 ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TFR 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 vores 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 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 selskabet, 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**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 9. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år holdingselskab, investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed samt moderselskab.

### Vurdering af investeringsejendomme, tilgodehavender og udskudt skat

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 31. december 2016 er beregnet på baggrund af gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udlån t.kr. 480. Der er usikkerhed ved værdiansættelsen.

Ledelsen forventer at selskabets udskudte skatteaktiv kan anvendes indenfor 3-5 år.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK -3.570.184 mod DKK -653.873 for perioden 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.884.762.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets soliditet, fremtidige indtjening og likviditet samt lånefaciliteter er tilfredsstillende.

Selskabets hovedaktionær har med virkning pr. 1/1 2017 stiftet et holdingselskab, Th. Falk-Rønne Holding A/S med en kapital på DKK. 65.240.600. Kapitalen består af 100 % ejerskab af TFR 4 ApS og 88 % ejerskab af Th. Falk-Rønne A/S.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>217.147</b>	<b>221.611</b>
Andre driftsomkostninger.....		-2.750.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.532.853</b>	<b>221.611</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-84.497	-572.000
Andre finansielle indtægter.....	2	1.206.005	237.537
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.141.321	-487.804
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.552.666</b>	<b>-600.656</b>
Skat af årets resultat.....	4	982.482	-53.217
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.570.184</b>	<b>-653.873</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-84.497	-572.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.485.687	-81.873
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.570.184</b>	<b>-653.873</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		28.245.566	28.142.968
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>28.245.566</b>	<b>28.142.968</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.296.419	1.025.691
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	438.696
Andre tilgodehavender.....		4.271.852	7.593.209
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>5.568.271</b>	<b>9.057.596</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>33.813.837</b>	<b>37.200.564</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		382.000	0
Udsudte skatteaktiver.....		1.149.064	166.582
Andre tilgodehavender.....		1.276.782	1.162.025
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.807.846</b>	<b>1.328.607</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>4.756</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.812.602</b>	<b>1.328.607</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.626.439</b>	<b>38.529.171</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		869.785	953.574
Overført overskud.....		16.889.977	20.375.664
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>17.884.762</b>	<b>21.454.238</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.613.972	11.496.751
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		940.000	0
Anden gæld.....		0	882.205
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>11.553.972</b>	<b>12.378.956</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	864.458	635.000
Gæld til pengeinstitutter.....		3.442.725	3.951.644
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		25.100	25.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.784.998	84.233
Anden gæld.....		70.424	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.187.705</b>	<b>4.695.977</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>18.741.677</b>	<b>17.074.933</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.626.439</b>	<b>38.529.171</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.206.005	237.537	
	<b>1.206.005</b>	<b>237.537</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renter, tilknyttede virksomheder.....	14.097	13.197	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.127.224	474.607	
	<b>3.141.321</b>	<b>487.804</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	37.093	
Regulering af udskudt skat.....	-982.482	-6.304	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	22.428	
	<b>-982.482</b>	<b>53.217</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		24.443.760	
Tilgang.....		102.598	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>24.546.358</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		3.699.208	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>3.699.208</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>28.245.566</b>	

Investeringsejendomme består af 1 boligejendom og kontorejendom i Klampenborg. Dagsværdien pr. 31. december 2016 er beregnet på baggrund af gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Boligudlejningsejendommene, værdiansat til 28,3 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Gennemsnitlig kvm pris er ca. 52 tkr. hvilket svarer til en handelspris på ca. 28,3 mio. kr.

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirksomhe er	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2016.....	72.117	438.696	4.666.573
Tilgang.....	354.517	0	0
Afgang.....	0	-438.696	-394.721
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>426.634</b>	<b>0</b>	<b>4.271.852</b>
Opskrivninger 1. januar 2016.....	953.574	0	
Årets resultat .....	-84.497	0	
Andre reguleringer.....	708	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>869.785</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..</b>	<b>1.296.419</b>	<b>0</b>	<b>4.271.852</b>

## Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	953.574	20.375.664	21.454.238
Andre reguleringer.....		708		708
Forslag til årets resultatdisponering.....		-84.497	-3.485.687	-3.570.184
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>869.785</b>	<b>16.889.977</b>	<b>17.884.762</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.131.751	11.478.430	864.458	7.156.140
Gæld til tilknyttede virksomheder.	0	940.000	0	0
Anden gæld.....	882.205	0	0	0
	<b>13.013.956</b>	<b>12.418.430</b>	<b>864.458</b>	<b>7.156.140</b>

## Eventualposter mv.

9

## Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens sambeskattede indkomst er negativ pr. balancedagen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.kr. 11.478 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 28.246.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TFR 4 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsomkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved dels en specifik vurdering af hver enkelt ejendom og dels baseret på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.