

TMJ Finans A/S

Strandlinien 22, 2791 Dragør
CVR-nr. 25 02 18 00

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.11.18

Peter Frederiksen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

TMJ Finans A/S
c/o Tonny Jensen
Strandlinien 22
2791 Dragør
Telefon: 32 50 56 00
Telefax: 32 50 68 88
Hjemsted: Dragør
CVR-nr.: 25 02 18 00
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Tonny Jensen

Bestyrelse

Mette Jensen, formand
Tonny Jensen
Peter Frederiksen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

BankNordik

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 for TMJ Finans A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 15. november 2018

Direktionen

Tonny Jensen

Bestyrelsen

Mette Jensen
Formand

Tonny Jensen

Peter Frederiksen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i TMJ Finans A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for TMJ Finans A/S for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 15. november 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Karger Bernth

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne2812

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og formueadministration.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.17 - 30.09.18 udviser et resultat på DKK 572.948 mod DKK 248.690 for tiden 01.10.16 - 30.09.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.767.562.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende under hensyntagen til ejendomsmarkedet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	Lejeindtægter	1.134.988	1.102.405
	Ejendomsomkostninger	-293.703	-295.742
	Andre eksterne omkostninger	-197.186	-192.971
	Resultat af primær drift	644.099	613.692
	Finansielle indtægter	382.875	291.398
	Finansielle omkostninger	-291.647	-586.469
	Finansielle poster i alt	91.228	-295.071
	Resultat før skat	735.327	318.621
1	Skat af årets resultat	-162.379	-69.931
	Årets resultat	572.948	248.690

Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	572.948	248.690
	I alt	572.948	248.690

AKTIVER		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.450.000	12.450.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	12.450.000	12.450.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.327.615	7.164.562
	Finansielle anlægsaktiver i alt	6.327.615	7.164.562
	Anlægsaktiver i alt	18.777.615	19.614.562
	Tilgodehavende selskabsskat	64.078	61.720
	Andre tilgodehavender	10.773	1.584
	Tilgodehavender i alt	74.851	63.304
	Likvide beholdninger	2.525.657	1.463.416
	Omsætningsaktiver i alt	2.600.508	1.526.720
	Aktiver i alt	21.378.123	21.141.282

PASSIVER		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	16.267.562	15.694.614
	Egenkapital i alt	16.767.562	16.194.614
	Hensættelser til udskudt skat	1.647.370	1.583.042
	Hensatte forpligtelser i alt	1.647.370	1.583.042
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.549.365	1.895.385
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.549.365	1.895.385
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	345.000	340.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.850	35.890
	Selskabsskat	6.481	0
	Anden gæld	1.033.495	1.092.351
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.413.826	1.468.241
	Gældsforpligtelser i alt	2.963.191	3.363.626
	Passiver i alt	21.378.123	21.141.282

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18		
Saldo pr. 01.10.17	500.000	15.694.614
Forslag til resultatdisponering	0	572.948
Saldo pr. 30.09.18	500.000	16.267.562

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
1. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	98.051	6.349
Årets regulering af udskudt skat	64.328	64.329
Regulering af skat fra tidligere år	0	-747
I alt	162.379	69.931

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.17	10.706.841
Kostpris pr. 30.09.18	10.706.841
Opskrivninger pr. 01.10.17	1.743.159
Opskrivninger pr. 30.09.18	1.743.159
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	12.450.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.18	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på i alt t.DKK 800 og et afkastkrav på ca. 5-6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.135. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 30.09.17
Gæld til realkreditinstitutter	345.000	155.000	1.894.365	2.235.385
I alt	345.000	155.000	1.894.365	2.235.385

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev nom. DKK 3.192.000 med pant i grunde og bygninger til en balanceværdi på DKK 11.700.000 er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld, der på balancedagen udgør DKK 1.481.354.

Pantebrev nom. DKK 553.900 med pant i grunde og bygninger til en balanceværdi på DKK 750.000 er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld, der på balancedagen udgør DKK 413.011.

Ejerpantebrev nom. DKK 20.000 med pant i grunde og bygninger til en balanceværdi på DKK 750.000 er pantsat til sikkerhed for gældsforpligtelse overfor ejerforeningen, der på balancedagen udgør DKK 0.

5. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Mette Jensen, Strandlinien 22, 2791 Dragør	Kapitalejer
Tonny Jensen, Strandlinien 22, 2791 Dragør	Direktør og kapitalejer

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.