

TMJ Finans A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.12.16

Peter Frederiksen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 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

Bestyrelse

Mette Jensen, formand
Tonny Jensen
Peter Frederiksen

Direktion

Tonny Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

BankNordik

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 2. december 2016

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 01.10.15 - 30.09.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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.

København, den 2. december 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Bernth

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og formueadministration.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 921.301 mod DKK 718.802 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.945.924.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende under hensyntagen til ejendomsmarkedet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Lejeindtægter	1.083.448	1.033.898
	Ejendomsomkostninger	-297.470	-444.609
	Andre eksterne omkostninger	-204.194	-75.330
	Resultat af primær drift	581.784	513.959
	Andre finansielle indtægter	689.421	534.663
	Andre finansielle omkostninger	-85.280	-114.199
	Finansielle poster i alt	604.141	420.464
	Resultat før skat	1.185.925	934.423
1	Skat af årets resultat	-264.624	-215.621
	Årets resultat	921.301	718.802
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	921.301	718.802
	I alt	921.301	718.802

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	12.450.000	12.450.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	12.450.000	12.450.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.836.168	5.952.697
	Finansielle anlægsaktiver i alt	6.836.168	5.952.697
	Anlægsaktiver i alt	19.286.168	18.402.697
	Andre tilgodehavender	13.194	17.898
	Tilgodehavender i alt	13.194	17.898
	Likvide beholdninger	1.829.150	2.190.583
	Omsætningsaktiver i alt	1.842.344	2.208.481
	Aktiver i alt	21.128.512	20.611.178

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	15.445.924	14.524.623
3	Egenkapital i alt	15.945.924	15.024.623
	Hensættelser til udskudt skat	1.518.713	1.454.385
	Hensatte forpligtelser i alt	1.518.713	1.454.385
	Gæld til realkreditinstitutter	2.229.547	2.559.699
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.229.547	2.559.699
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	340.000	340.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.750	278.175
	Selskabsskat	116.656	100.608
	Anden gæld	953.922	853.688
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.434.328	1.572.471
	Gældsforpligtelser i alt	3.663.875	4.132.170
	Passiver i alt	21.128.512	20.611.178

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Regulering af investeringsejendom til dagsværdi

Regulering af investeringsejendom til dagsværdi indregnes i resultatopgørelse med ændring af værdiansættelse.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 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.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

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.

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.

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 (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1. Skatter		
Årets aktuelle skat	197.296	151.299
Årets udskudte skat	64.328	64.328
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.000	-6
I alt	264.624	215.621

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.15	10.706.841
Kostpris pr. 30.09.16	10.706.841
Opskrivninger pr. 30.09.15	1.743.159
Opskrivninger pr. 30.09.16	1.743.159
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	12.450.000

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	500.000	14.524.623
Forslag til resultatdisponering	0	921.301
Saldo pr. 30.09.16	500.000	15.445.924

3. Egenkapital - fortsat -

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	340.000	850.000	2.569.547	2.899.699

5. Eventualforpligtelser

Ingen.

6. 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 2.119.161.

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 450.386.

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.

7. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Mette Jensen, Strandlinien 22, 2791 Dragør
Tonny Jensen, Strandlinien 22, 2791 Dragør

Kapitalejer
Direktør og kapitalejer
