

# **TMJ Finans A/S**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.12.22

Peter Frederiksen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

TMJ Finans A/S  
c/o Tonny Jensen  
Strandlinien 22  
2791 Dragør  
Hjemsted: Dragør  
CVR-nr.: 25 02 18 00  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

---

**Direktion**

---

Tonny Jensen

---

---

**Bestyrelse**

---

Mette Jensen  
Tonny Jensen  
Peter Frederiksen

---

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitutter**

---

SparNord  
Lån & Spar

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 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. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 16. december 2022

**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 01.10.21 - 30.09.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 16. december 2022

### **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 01.10.21 - 30.09.22 udviser et resultat på DKK -1.393.293 mod DKK 4.059.578 for tiden 01.10.20 - 30.09.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.917.756.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.165.903</b>	<b>1.170.146</b>
	Ejendomsomkostninger	-369.021	-246.381
	Andre eksterne omkostninger	-230.117	-216.543
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>566.765</b>	<b>707.222</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	3.250.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>66.765</b>	<b>3.957.222</b>
	Finansielle indtægter	178.196	1.280.877
	Finansielle omkostninger	-2.029.298	-33.530
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.851.102</b>	<b>1.247.347</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.784.337</b>	<b>5.204.569</b>
1	Skat af årets resultat	392.178	-1.144.991
	Andre skatter	-1.134	0
	<b>Skatter i alt</b>	<b>391.044</b>	<b>-1.144.991</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.393.293</b>	<b>4.059.578</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	Overført resultat	-1.493.293	3.959.578
	<b>I alt</b>	<b>-1.393.293</b>	<b>4.059.578</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	15.200.000	15.700.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.200.000</b>	<b>15.700.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.200.000</b>	<b>15.700.000</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	58.983	0
	Andre tilgodehavender	0	28.399
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>58.983</b>	<b>28.399</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.571.568	9.257.647
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>7.571.568</b>	<b>9.257.647</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.978.065</b>	<b>1.939.943</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.608.616</b>	<b>11.225.989</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.808.616</b>	<b>26.925.989</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	20.317.756	21.811.049
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.917.756</b>	<b>22.411.049</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.154.882	2.547.436
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.154.882</b>	<b>2.547.436</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	314.324	495.555
3	Selskabsskat	0	328.210
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>314.324</b>	<b>823.765</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	185.700	355.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.750	23.750
	Deposita	767.852	760.501
	Selskabsskat	0	1.000
	Anden gæld	444.352	3.488
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.421.654</b>	<b>1.143.739</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.735.978</b>	<b>1.967.504</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.808.616</b>	<b>26.925.989</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22			
Saldo pr. 01.10.21	500.000	21.811.049	100.000
Betalt udbytte	0	0	-100.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.493.293	100.000
Saldo pr. 30.09.22	500.000	20.317.756	100.000

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	365.662
Årets regulering af udskudt skat	-392.554	779.329
Regulering af skat fra tidligere år	376	0
I alt	-392.178	1.144.991

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.21	10.706.841
Kostpris pr. 30.09.22	10.706.841
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.21	4.993.159
Dagsværdireguleringer i året	-500.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.22	4.493.159
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	15.200.000

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	185.700	500.024	850.555
Selskabsskat	0	0	328.210
I alt	185.700	500.024	1.178.765

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.22	15.200.000	7.571.568	22.771.568
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-500.000	2.001.260	1.501.260

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 877 og et afkastkrav på ca. 3-6%. 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 1.165. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev nom. DKK 3.192.000 med pant i grunde og bygninger til en balanceværdi på DKK 14.000.000 er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld, der på balancedagen udgør DKK 165.764.

Pantebrev nom. DKK 553.900 med pant i grunde og bygninger til en balanceværdi på DKK 1.200.000 er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld, der på balancedagen udgør DKK 334.260.

Ejerpantebrev nom. DKK 20.000 med pant i grunde og bygninger til en balanceværdi på DKK 1.200.000 er pantsat til sikkerhed for gældsforpligtelse overfor ejerforeningen, der på balancedagen udgør DKK 0.

## 6. Nærtstående parter

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

## 7. 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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter fra 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.

**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, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre skatter

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst.

## 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### 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.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

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