

TMB ApS

Fladbjerggårdvej 9, 5250 Odense SV

CVR-nr. 31 36 63 64

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. februar 2019

Martin Basso Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for TMB 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. februar 2019

Direktion

Martin Basso Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i TMB ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TMB ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 7. februar 2019

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. mne17323

Selskabsoplysninger

Selskabet	TMB ApS Fladbjerggårdvej 9 5250 Odense SV CVR-nr.: 31 36 63 64 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Hjemsted: Odense
Direktion	Martin Basso Olsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med bygge og anlæg samt salg af ejendomme.

Selskabets aktivitet har, i lighed med sidste år, bestået af udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 173.122, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 578.317.

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. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 TDKK
Bruttofortjeneste		408.968	323
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.257	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		404.711	323
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	593
Resultat før finansielle poster		404.711	916
Finansielle omkostninger	2	-182.753	-275
Resultat før skat		221.958	641
Skat af årets resultat	3	-48.836	10
Årets resultat		173.122	651
Overført resultat		173.122	651
		173.122	651

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		DKK	TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	9.020.546	9.020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	17.638	0
Materielle anlægsaktiver		9.038.184	9.020
Anlægsaktiver i alt		9.038.184	9.020
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.781	61
Andre tilgodehavender		96.543	44
Udskudt skatteaktiv		6.000	10
Selskabsskat		0	8
Tilgodehavender		106.324	123
Likvide beholdninger		41.994	540
Omsætningsaktiver i alt		148.318	663
Aktiver i alt		9.186.502	9.683

Balance 31. december

	Note	2018 DKK	2017 TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		453.317	280
Egenkapital		578.317	405
Gæld til realkreditinstitutter		6.159.790	6.492
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.159.790	6.492
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	190.865	47
Kreditinstitutter		82.628	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		192.533	643
Selskabsskat		44.836	0
Anden gæld		1.630.985	1.784
Deposita		306.548	312
Kortfristede gældsforpligtelser		2.448.395	2.786
Gældsforpligtelser i alt		8.608.185	9.278
Passiver i alt		9.186.502	9.683
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	280.195	405.195
Årets resultat	0	173.122	173.122
Egenkapital 31. december	125.000	453.317	578.317

Noter til årsrapporten

	2018 DKK	2017 TDKK
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	182.753	275
	182.753	275
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	44.836	0
Årets udskudte skat	4.000	141
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-151
	48.836	-10
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		8.427.330
Kostpris 31. december		8.427.330
Værdireguleringer 1. januar		593.216
Værdireguleringer 31. december		593.216
Regnskabsmæssig værdi 31. december		9.020.546

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomsporteføljen er beliggende i Odense, og har ikke været problematisk at udleje. Der er anvendt en afkastbaseret model på baggrund af porteføljens forventede driftsafkast.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 7,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,76	6,26	6,76
Dagsværdi	9.780.000	9.020.546	8.380.000
Ændring i dagsværdi	759.454	0	-640.546

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	21.895
Kostpris 31. december	21.895
Af- og nedskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	4.257
Af- og nedskrivninger 31. december	4.257
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.638

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	6.538.920	6.350.655	190.865	5.484.021
	6.538.920	6.350.655	190.865	5.484.021

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.438, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør t.kr. 9.021.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 500 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TMB ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris 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:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger 50 år

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.