



**TMV 7 ApS**  
Børstenbindervej 1, 4300 Holbæk

CVR-nr. 31 47 82 19

**Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017

---

Jan Reutzer Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for TMV 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15. februar 2017

### **Direktion**

Jan Reutzer Larsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i TMV 7 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for TMV 7 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 15. februar 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Hans H. Hansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

TMV 7 ApS  
Børstenbindervej 1  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 47 82 19  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
8. regnskabsår

**Direktion**

Jan Reutzer Larsen

**Revision**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje, udvikle og administrere fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 926 t.kr. mod 943 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.196 t.kr. mod 585 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>926.037</b>	<b>943</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.327.086	161
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.000	-10
Andre finansielle omkostninger	-425.939	-436
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.817.184</b>	<b>658</b>
1 Skat af årets resultat	-621.481	-73
<b>Årets resultat</b>	<b>3.195.703</b>	<b>585</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.195.703	585
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.195.703</b>	<b>585</b>



## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	6.043.795	8.183
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.500	12
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.046.295</u>	<u>8.195</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.046.295</u></b>	<b><u>8.195</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.000	0
	Udskudte skatteaktiver	0	240
	Andre tilgodehavender	26.329	3
	Tilgodehavender i alt	<u>76.329</u>	<u>243</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.450.000</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.526.329</u></b>	<b><u>243</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.572.624</u></b>	<b><u>8.438</u></b>

## Balance 30. september

---

	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125
5 Overført resultat	1.400.756	-1.795
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.525.756</b>	<b>-1.670</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	319.123	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>319.123</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.500.000	5.600
7 Gæld til pengeinstitutter	1.931.283	2.820
8 Deposita	121.500	241
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.552.783	8.661
Kortfristet del af langfristet gæld	5.035.804	300
Gæld til pengeinstitutter	308.676	148
Modtagne forudbetalinger fra kunder	48.750	2
Gæld til tilknyttede virksomheder	251.976	252
Selskabsskat	62.612	0
Anden gæld	467.144	745
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.174.962	1.447
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.727.745</b>	<b>10.108</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.572.624</b>	<b>8.438</b>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

## Noter

---

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	62.612	0
Årets regulering af udskudt skat	558.869	73
	<b>621.481</b>	<b>73</b>
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	11.426.761	11.359
Tilgang i årets løb	164.060	68
Afgang i årets løb	-5.452.415	0
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>6.138.406</b>	<b>11.427</b>
Opskrivninger 1. oktober 2015	-3.244.228	-3.244
Årets regulering til dagsværdi	3.149.617	0
<b>Opskrivninger 30. september 2016</b>	<b>-94.611</b>	<b>-3.244</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>6.043.795</b>	<b>8.183</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	40.000	40
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-27.500	-18
Årets af-/nedskrivninger	-10.000	-10
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>	<b>-37.500</b>	<b>-28</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>2.500</b>	<b>12</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>

## Noter

---

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	-1.794.947	-2.380
Årets overførte overskud eller underskud	3.195.703	585
	<u>1.400.756</u>	<u>-1.795</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Realkredit Danmark, nom. 5.596.000, variabel 28 år	5.596.000	5.596
Låneomkostninger	-37.116	-37
Værdiregulering af prioritetsgæld	86.920	41
	<u>5.645.804</u>	<u>5.600</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.145.804	0
	<u>1.500.000</u>	<u>5.600</u>
<b>7. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Låneomkostninger	-3.717	-5
Valutalån DKK	2.825.000	3.125
	<u>2.821.283</u>	<u>3.120</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-890.000	-300
	<u>1.931.283</u>	<u>2.820</u>
<b>8. Deposita</b>		
Deposita	121.500	241
	<u>121.500</u>	<u>241</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 6.044 t.kr.		
Likvid beholdning på 5.450 t.kr. er indestående på deponeringskonto i forbindelse med salg af andel af ejendom.		

## **Noter**

---

### **10. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualaktiver- eller forpligtelser pr. 30. september 2016.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for TMV 7 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehaver henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.