

ORIGINAL

**martinsen**  
Rådgivning & Revision

Jupltervej 4  
DK-6000 Kolding

Tlf. 76 30 18 00  
Fax 76 11 44 01

[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

CVR-nr. 32 28 52 01

**TNMN Ejendomme ApS**  
**Nygade 58, 6200 Aabenraa**

---

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

---

**CVR-nr. 33 35 10 97**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. november 2016.



---

**Morten Uth Nielsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

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

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for TNMN Ejendomme 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.

Aabenraa, den 8. november 2016

**Direktion**

Morten Uth Nielsen



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i TNMN Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for TNMN Ejendomme 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.

Kolding, den 8. november 2016

**Martinsen**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TNMN Ejendomme ApS Nygade 58 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 33 35 10 97
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Morten Uth Nielsen, Nedertoften 5, 6230 Rødekro
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea
<b>Modervirksomhed</b>	TNMN Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom og anden af direktionen valgt virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 188.264 mod 148.675 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -27.815 mod 34.796 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TNMN Ejendomme 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

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

### Af- og nedskrivninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe- skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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 eventuel 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0-60 %

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TNMN Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>188.264</b>	<b>148.675</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-167.417	-50.523
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>20.847</b>	<b>98.152</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-56.494	-52.611
<b>Resultat før skat</b>	<b>-35.647</b>	<b>45.541</b>
2 Skat af årets resultat	7.832	-10.745
<b>Årets resultat</b>	<b>-27.815</b>	<b>34.796</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	34.796
Disponeret fra overført resultat	-27.815	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-27.815</b>	<b>34.796</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	2.542.954	2.139.331
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.542.954</u>	<u>2.139.331</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.542.954</u></b>	<b><u>2.139.331</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udsudte skatteaktiver	24.178	0
	Periodeafgrænsningsposter	7.033	2.500
	Tilgodehavender i alt	<u>31.211</u>	<u>2.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.864</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>54.075</u></b>	<b><u>2.500</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.597.029</u></b>	<b><u>2.141.831</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	80.040	107.858
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>160.040</u></b>	<b><u>187.858</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	0	2.464
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.464</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.137.984	1.239.358
	Deposita	91.500	72.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.229.484</u>	<u>1.311.358</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	60.305	85.215
	Gæld til pengeinstitutter	0	6.482
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.200	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.107.364	520.818
	Selskabsskat	18.810	11.515
	Anden gæld	15.826	16.121
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.207.505</u>	<u>640.151</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.436.989</u></b>	<b><u>1.951.509</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.597.029</u></b>	<b><u>2.141.831</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

**9 Nærtstående parter**

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	25.029	14.898
Andre renteomkostninger	31.465	37.713
	<b><u>56.494</u></b>	<b><u>52.611</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	18.810	11.515
Årets regulering af udskudt skat	-26.642	-770
	<b><u>-7.832</u></b>	<b><u>10.745</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		2.340.699
Tilgang		571.040
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>2.911.739</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		201.368
Årets afskrivninger		60.687
Årets nedskrivninger		106.730
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>368.785</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>2.542.954</u></b>
	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

## Noter

			30/9 2016	30/9 2015
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo			107.855	73.057
Årets overførte overskud eller underskud			-27.815	34.801
			<b>80.040</b>	<b>107.858</b>
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2016</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	60.305	889.786	1.137.984	1.239.358
Deposita	0	0	91.500	72.000
	<b>60.305</b>	<b>889.786</b>	<b>1.229.484</b>	<b>1.311.358</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.198 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 1.985 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver med bogført værdi på 1.985 t.kr..

### 8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TNMN Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 161 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

## Noter

---

### **8. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### **9. Nærtstående parter**

#### **Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

TNMN Holding ApS, Nygade 58, 6200 Aabenraa