

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

**T.M. Ejendomme ApS**  
Sct. Bendtsgade 20  
4100 Ringsted

CVR nr. 34894191

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 3. februar 2017

**Dirigent**  
Thomas Ekelund-Berthelsen



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 -30. september 2016	9
Balance pr. 30. september	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 for T.M. Ejendomme ApS.

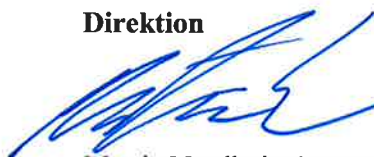
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 25. januar 2017

**Direktion**



Martin Nordkvist Lerner



Thomas Ekelund-Berthelsen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i T.M. Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for T.M. 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 for 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

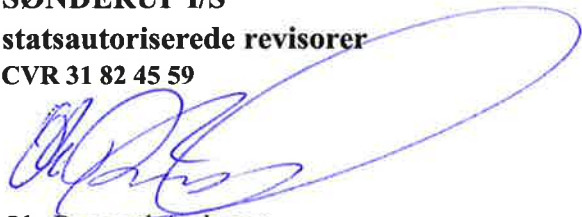
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 25. januar 2017

**SØNDERUP I/S**

**statsautoriserede revisorer**

**CVR 31 82 45 59**



Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for T.M. Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015/16 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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, herunder 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.

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**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og driftsudgifter investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen idet år, som lejeperioden vedrører.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. oktober 2015 -30. september 2016

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	2.579.237	2.094.795
1. Personaleomkostninger	-862.850	-598.441
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	866.288	6.154.251
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>2.582.675</b>	<b>7.650.605</b>
Andre finansielle indtægter	73.333	0
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-240.000	-131.361
Øvrige finansielle omkostninger	-397.823	-498.060
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.018.185</b>	<b>7.021.184</b>
Skat af årets resultat	-315.400	-1.469.126
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.702.785</b>	<b>5.552.058</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.702.785	5.552.058
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.702.785</b>	<b>5.552.058</b>

## Balance pr. 30. september

Note	2015/16	2014/15
<b>AKTIVER</b>		
2. Investeringsejendomme	36.950.000	35.995.088
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>36.950.000</b>	<b>35.995.088</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>36.950.000</b>	<b>35.995.088</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.273.333	0
Andre tilgodehavender	0	4.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.273.333</b>	<b>4.500</b>
Likvide beholdninger	482.932	1.003.560
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>482.932</b>	<b>1.003.560</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.756.265</b>	<b>1.008.060</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>39.706.265</b>	<b>37.003.148</b>

## Balance pr. 30. september

Note	2015/16	2014/15
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	13.508.990	11.806.205
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>13.588.990</b>	<b>11.886.205</b>
Hensættelser til udskudt skat	3.247.460	3.208.911
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>3.247.460</b>	<b>3.208.911</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	18.546.962	17.084.438
Selskabsskat	258.775	235.163
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.805.737</b>	<b>17.319.601</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	750.000	844.868
Kreditinstitutter i øvrigt	0	2.642
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	149.978
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.093.694	2.497.039
Selskabsskat	223.163	82.950
Anden gæld	918.484	1.009.609
Periodeafgrænsningsposter	53.737	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.345
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.064.078</b>	<b>4.588.431</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>22.869.815</b>	<b>21.908.032</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>39.706.265</b>	<b>37.003.148</b>
5. Hovedaktivitet		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	845.143	584.220
Andre udgifter til social sikring	17.707	14.221
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>862.850</b>	<b>598.441</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	21.775.729	11.810.026
Tilgang	88.623	9.965.702
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>21.864.352</b>	<b>21.775.728</b>
<b>Opskrivninger:</b>		
Opskrivning, primo	14.219.360	8.065.109
Årets opskrivninger	866.288	6.154.251
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>15.085.648</b>	<b>14.219.360</b>
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>		
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>36.950.000</b>	<b>35.995.088</b>

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i år 2015-2016 baseret på afkastprocenter på 6,50% eller 8,00% udfra en vurdering af den konkrete ejendom.

Regulering af dagsværdien på investeringsejendomme pr. 30. september 2016 som følge af ændring af anvendt afkastkrav: +0,5% tkr. -2.657 og -0,5% tkr. 3.092.

## Noter

---

	2015/16	2014/15
<b>3. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	80.000	80.000
<b>Ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	11.806.205	6.254.147
Overført fra resultatdisponering	1.702.785	5.552.058
<b>Ultimo</b>	<b>13.508.990</b>	<b>11.806.205</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>13.588.990</b>	<b>11.886.205</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 15.300 efter 5 år.

### 5. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 19.297, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 36.950.