

# TMJ Estate ApS

Adriansvej 6  
2300 København S

Årsrapport  
13. april 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/05/2016**

---

**Jesper Røikjær**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	TMJ Estate ApS Adriansvej 6 2300 København S  Telefonnummer: 99557379 e-mailadresse: jesper@roeikjaer.dk  CVR-nr: 36710101 Regnskabsår: 13/04/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Regnbuepladsen 5 1550 København K DK Danmark
<b>Revisor</b>	Dansk Revision Slagelse Godkendt Revisionsaktieselskab Tjørne Alle 2 4200 Slagelse DK Danmark CVR-nr: 29919801 P-enhed: 1002930675

# Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 13. april 2015 - 31. december 2015 for TMJ Estate

ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne

for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. april 2015 - 31.

december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 20. maj 2016

**Direktionen:**

Morten Sønderby Hansen  
Jesper Røikjær

København, den 20/05/2016

**Direktion**

Jesper Røikjær  
Direktør

Morten Sønderby Hansen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i TMJ Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TMJ Estate ApS for regnskabsåret 13. april 2015 - 31. december 2015 på grundlag

af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet

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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet,

er selskabets 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet

er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, 20. maj 2016

Slagelse, 20/05/2016

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et underskud på 93 TDKK. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen -42 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Selskabet har med virkning fra 13. april 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Den anvendte regnskabspraksis er som følger:

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger,

der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted

inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse

med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger

er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

*Penneo dokumentnøgle: 4EE7N-XDCG5-QEOPX-SGT8U-SFUA3-K3VCP*

TMJ Estate ApS

## Anvendt regnskabspraksis

11

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse

vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære

afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 100 år, der afskrives ikke på grunde

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige

værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres

som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

*Penneo dokumentnøgle: 4EE7N-XDCG5-QEOPX-SGT8U-SFUA3-K3VCP*

TMJ Estate ApS

#### **Anvendt regnskabspraksis**

12

#### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvid indestående i pengeinstitut.

#### **Udbytte**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**



Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

....

# Resultatopgørelse 13. apr 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.
Nettoomsætning .....		247.793
Eksterne omkostninger .....		-279.746
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-31.953</b>
Personaleomkostninger .....		0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-15.979
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-47.932</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		0
Andre finansielle indtægter .....		11
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-70.283
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-118.204</b>
Skat af årets resultat .....		25.525
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-92.679</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		-92.679
<b>I alt .....</b>		<b>-92.679</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.
Goodwill .....		0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>
Grunde og bygninger .....		4.916.741
Produktionsanlæg og maskiner .....		0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.916.741</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		0
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.916.741</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....		0
Fremstillede varer og handelsvarer .....		0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>0</b>
Tilgodehavende skat .....		25.525
Andre tilgodehavender .....		18.039
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>43.564</b>
Likvide beholdninger .....		99.198
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>142.762</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.059.503</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		51.000
Overført resultat .....		-92.679
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>-41.679</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.567.119
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.567.119</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		39.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		49.844
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		1.444.398
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.534.063</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.101.182</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.059.503</b>

# Noter

## 1. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	51000	0	0	0	51000
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-93000	0	-93000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>51000</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>-93000</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>-42000</b>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.607, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 4.917.