

# TMJ Estate ApS

Adriansvej 6  
2300 København S

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

22/05/2020

Jesper Røikjær  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

TMJ Estate ApS  
Adriansvej 6  
2300 København S

CVR-nr: 36710101

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for TMJ Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 22/05/2020

## Direktion

Jesper Røikjær

Morten Sønderby Hansen

# 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 203 TDKK. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen -82 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold som rykker vurderingen af årsregnskabet

# 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.

## Resultatopgørelse

### *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".

### *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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### *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.

### *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 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		422.871	400.658
Eksterne omkostninger .....		-548.348	-176.726
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-125.477</b>	<b>223.932</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-57.808	-23.969
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-183.285</b>	<b>199.963</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-76.068	-90.217
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-259.353</b>	<b>109.746</b>
Skat af årets resultat .....		55.983	-23.801
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-203.370</b>	<b>85.945</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-203.370	85.945
<b>I alt .....</b>		<b>-203.370</b>	<b>85.945</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		5.063.264	4.844.834
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.063.264</b>	<b>4.844.834</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.063.264</b>	<b>4.844.834</b>
Tilgodehavende skat .....		76.138	19.079
Andre tilgodehavender .....		21.864	7.568
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>98.002</b>	<b>26.647</b>
Likvide beholdninger .....		57.813	127.533
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>155.815</b>	<b>154.180</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.219.079</b>	<b>4.999.014</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		51.000	51.000
Overført resultat .....		-132.745	70.626
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-81.745</b>	<b>121.626</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.448.723	3.493.567
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.448.723</b>	<b>3.493.567</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.852.101	1.383.821
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.852.101</b>	<b>1.383.821</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.300.824</b>	<b>4.877.388</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.219.079</b>	<b>4.999.014</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter , TDKK 3.448, er der pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 5.063

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0