

# TM Ejendomme ApS

Plantagevej 7  
3600 Frederikssund

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/11/2018**

---

**Morten Rosenberg Nielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            TM Ejendomme ApS  
                                 Plantagevej 7  
                                 3600 Frederikssund

                                 e-mailadresse:    thomas@toemrer-byg.dk

                                 CVR-nr:            36920564

                                 Regnskabsår:    01/07/2017 - 30/06/2018

**Bankforbindelse**      Handelsbanken  
                                 torvet 7  
                                 3600 Frederikssund  
                                 DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for TM Ejendomme ApS.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. Juni 2018 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

København, den 30/11/2018

## Direktion

Morten Rosenberg Nielsen

Thomas Jensen

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 56.680kr i virksomhedens tredje regnskabsår, og virksomhedens balance pr. 30 Juni 2018 udviser en egenkapital på 298.312kr.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsrapporten for TM Ejendomme Aps for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten - dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendom. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger direkte tilknyttet til den udlejede investeringsejendom, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme vurderes hvert år til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat ud fra en ekstern mægler vurdering, en sammenlignelig transaktion eller en afkastmodel. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i budgetteret driftsafkast sat i forhold til et forretningskrav. I driftsafkastet indgår budgetteret huslejeindtægter og driftsomkostninger. Værdireguleringer og tilbageførsel heraf indregnes i resultatopgørelsen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imdødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdi forringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **Egenkapital**

### **Foreslået udbytte**

Udbytte som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles på grundlag af de skateregler 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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne prevenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning .....		80.400	84.000
Eksterne omkostninger .....		-23.710	-30.046
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>56.690</b>	<b>53.954</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>56.690</b>	<b>53.954</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	44.584	
Øvrige finansielle omkostninger .....		-28.607	-14.240
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>72.667</b>	<b>39.714</b>
Skat af årets resultat .....	2	-15.987	-8.737
<b>Årets resultat .....</b>		<b>56.680</b>	<b>30.977</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		56.680	
<b>I alt .....</b>		<b>56.680</b>	<b>30.977</b>



# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		1.250.000	1.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.250.000</b>	<b>1.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.250.000</b>	<b>1.100.000</b>
Likvide beholdninger .....		20.841	728
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>20.841</b>	<b>728</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.270.841</b>	<b>1.100.728</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	50.000	50.000
Overført resultat .....		248.312	191.633
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>298.312</b>	<b>241.633</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		56.770	49.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>56.770</b>	<b>49.500</b>
Gæld til banker .....		863.993	647.545
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		19.750	18.750
Deposita .....		18.750	18.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>902.493</b>	<b>685.045</b>
Skyldig selskabsskat .....		13.266	4.550
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....			120.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.266</b>	<b>124.550</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>915.759</b>	<b>809.595</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.270.841</b>	<b>1.100.728</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ud fra den gennemsnitlige kvadraterpris for alle solgte 2.værelses lejligheder i samme postnummer i perioden 01.01.2018 - 30.06.2018 er der fundet anledning til at opjustere dagsværdiregulering med 44.584kr

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Beregnet skatteudgift	15.987	8.737
Underskud fra tidligere år	-19.032	-19.032
Skattepigtig indkomst efter underskud	39.619	20.683
Betalbar skat	8.716	4.550
Udskudt skat	7.270	4.187
Hensættelser i alt	<u>52.560</u>	<u>19.125</u>

## 3. Registreret kapital mv.

Selskabets anpartskapital har uændret været 50.000 kr det seneste år

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pr 30. Juni 2018 er der til sikkerhed for gæld til Handelsbanken, 863.992 kr., tinglyst ejerantebreve for 915.400 kr i selskabets ejendom