

# **TM Ejendomme ApS**

Plantagevej 7  
3600 Frederikssund

Årsrapport  
12. juni 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/10/2016**

**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:         12/06/2015 - 30/06/2016

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12.06.2015 - 30.06.2016 for TM Ejendomme ApS.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. Juni 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12.06.2015 - 30.06.2016.

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 26/10/2016

## 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 2016 udviser et overskud på 160.655 kr i virksomhedens første regnskabsår, og virksomhedens balance pr. 30 Juni 2016 udviser en egenkapital på 255.968 kr.

Ejendommen er i regnskabsåret opskrevet med 225 t.kr. Der henvises til noter for yderligere uddybning

## **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 2016 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 mæglervurdering, 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 acontoskatte.

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 12. jun 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		71.500
Eksterne omkostninger .....	1	-51.513
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>19.987</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>19.987</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2	225.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-39.019
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>205.968</b>
Skat af årets resultat .....	3	-45.313
<b>Årets resultat .....</b>		<b>160.655</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0
<b>I alt .....</b>		<b>0</b>



# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		1.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.100.000</b>
Likvide beholdninger .....		30.628
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>30.628</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.130.628</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	50.000
Overført resultat .....		160.655
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>210.655</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		45.313
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>45.313</b>
Gæld til banker .....		659.562
Deposita .....		53.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>712.812</b>
Gæld til banker .....		78.598
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		25.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		57.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>161.848</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>874.660</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.130.628</b>

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>Ejendomsudgifter</b>	<b>15.884</b>
<b>Engangsomkostninger ved køb og etablering af ejendom</b>	<b>35.629</b>
Omkostninger i alt	<hr/> 51.513

## 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ejendommen er i regnskabsåret opskrevet med 225 t.kr, i overensstemmelse med den gennemsnitlige kvadratmeterpris for alle solgte 1.værelses lejligheder i samme postnummer i perioden 01.01.2016 - 30.06.2016. Hertil er tillagt et forsigtighedsprincip hvorved 30% trækkes fra den mulige værditilvækst i forhold til ovennævnte resultat.

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>
	<b>kr</b>
<b>Hensættelser til udskudt skat</b>	<b>45.313</b>
Hensættelser i alt	<hr/> 45.313

## 4. Registreret kapital mv.

Selskabets anpartskapital har uændret været 50.000 kr det seneste år

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>30/06 2016</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til banker	659.562	13.800	69.000	589.562
	<hr/> <b>659.562</b>	<hr/> <b>13.800</b>	<hr/> <b>69.000</b>	<hr/> <b>589.562</b>

## **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Pr 30. Juni 2016 er der til sikkerhed for gæld til Handelsbanken, 791.410 kr., tinglyst ejerpantebreve for 870.400 kr i selskabets ejendom