

Tømmerup Stations Vej 10 ApS

**Lergravsvej 59A
2300 København S
CVR-nr. 37 53 84 42**

**Årsrapport for perioden
1. juli 2017 til 30. juni 2018
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. november 2018

Michael Ian Henriksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	12
Balance pr. 30. juni 2018	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Tømmerup Stations Vej 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. november 2018

Direktion

Rasmus Bork-Nielsen
adm. direktør

Michael Ian Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tømmerup Stations Vej 10 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tømmerup Stations Vej 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. november 2018

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33231

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tømmerup Stations Vej 10 ApS Lergravsvej 59A 2300 København S
	CVR-nr.: 37 53 84 42
	Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
	Stiftet: 15. marts 2016
	Regnskabsår: 2. regnskabsår
	Hjemsted: København
Direktion	Rasmus Bork-Nielsen, adm. direktør Michael Ian Nielsen, direktør
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
Pengeinstitut	Sydbank A/S Kgs. Nytorv 30 1050 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive investerings- og udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 250.416, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 134.933.

Finansiering

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og selskabets gæld overstiger aktiverne. Gældens størrelse er påvirket af et større mellemværende til ejerkredsen. Ejerkredsen har underskrevet en tilbagetrædelseserklæring overfor hver deres tilgodehavende på t.kr. 1.516, i alt t.kr. 3.032. Endvidere har ejerkredsen afgivet støtteerklæring.

Derudover har selskabet forventning om positive pengestrømme fra driften næste år, hvilket vil give plads til nedbringelse af mellemværende. Det forventes at mellemværendet i fremtiden kan indfries ved egen indtjening. Det er således ledelsens opfattelse at der ikke hersker usikkerhed om selskabets fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tømmerup Stations Vej 10 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger, herunder ejendomsdrift.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, pengeinstitutter, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Bruttofortjeneste		47.623	553.503
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-43.625</u>	<u>-33.302</u>
Resultat før finansielle poster		3.998	520.201
Finansielle omkostninger	1	<u>-324.999</u>	<u>-434.306</u>
Resultat før skat		-321.001	85.895
Skat af årets resultat	2	<u>70.585</u>	<u>-20.412</u>
Årets resultat		<u>-250.416</u>	<u>65.483</u>
Overført resultat		<u>-250.416</u>	<u>65.483</u>
		<u>-250.416</u>	<u>65.483</u>

Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.719.010	8.754.958
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>34.323</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>8.753.333</u>	<u>8.754.958</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.753.333</u>	<u>8.754.958</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.229	87.975
Andre tilgodehavender		106.213	94.611
Udskudt skatteaktiv		50.173	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>58.455</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>286.070</u>	<u>182.586</u>
Likvide beholdninger		<u>3.541.113</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.827.183</u>	<u>182.586</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.580.516</u></u>	<u><u>8.937.544</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-184.933	65.483
Egenkapital	4	-134.933	115.483
Hensættelse til udskudt skat		0	20.412
Hensatte forpligtelser i alt		0	20.412
Banker		0	3.923.640
Gæld til realkreditinstitutter		8.382.924	0
Gæld til associerede virksomheder		3.032.276	3.035.108
Deposita		420.749	392.794
Langfristede gældsforpligtelser	5	11.835.949	7.351.542
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	381.216	48.000
Kreditinstitutter		0	1.190.576
Leverandører af varer og tjenesteydelser		239.673	55.638
Anden gæld		258.611	155.893
Kortfristede gældsforpligtelser		879.500	1.450.107
Gældsforpligtelser i alt		12.715.449	8.801.649
Passiver i alt		12.580.516	8.937.544
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	127.478	136.384
Andre finansielle omkostninger	<u>197.521</u>	<u>297.922</u>
	<u>324.999</u>	<u>434.306</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-70.585</u>	<u>20.412</u>
	<u>-70.585</u>	<u>20.412</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel
	<u> </u>	og inventar
Kostpris primo	8.788.260	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>42.000</u>
Kostpris ultimo	<u>8.788.260</u>	<u>42.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	33.302	0
Årets afskrivninger	<u>35.948</u>	<u>7.677</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>69.250</u>	<u>7.677</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.719.010</u>	<u>34.323</u>

Noter

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	65.483	115.483
Årets resultat	0	-250.416	-250.416
Egenkapital ultimo	50.000	-184.933	-134.933

Virksomhedskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	3.971.640	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.764.140	381.216	6.886.929
Gæld til associerede virksomheder	3.035.108	3.032.276	0	3.032.276
Deposita	392.794	420.749	0	0
	7.399.542	12.217.165	381.216	9.919.205

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.764, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 8.719.

Selskabet har udstedt pantebreve for i alt t.kr. 5.500 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve for t.kr. 5.500 i selskabets besiddelse.