

## **T. M. Boligudlejning ApS**

**Regstrupparken 31  
4420 Regstrup**

**CVR-nr. 40 05 93 77**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. juli 2024

---

Thomas Gunderup Madsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for T. M. Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Regstrup, den 5. juli 2024

### Direktion

Thomas Gunderup Madsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i T. M. Boligudlejning ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for T. M. Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 5. juli 2024

Ellebæk Revision  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 43 32 50 00

Steen Ellebæk  
registreret revisor  
mne34400

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

T. M. Boligudlejning ApS  
Regstrupparken 31  
4420 Regstrup

CVR-nr.: 40 05 93 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Stiftet:

Hjemsted: Holbæk

### Direktion

Thomas Gunderup Madsen, direktør

### Revisor

Ellebæk Revision  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Energivej 3  
4180 Sorø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning til boligformål.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 258.772, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.614.774.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>494.746</b>	<b>584.676</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-75.969</u>	<u>-75.969</u>
Finansielle indtægter		249.848	1.158.829
Finansielle omkostninger	2	<u>-313.342</u>	<u>-216.732</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>355.283</b>	<b>1.450.804</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-96.511</u>	<u>-335.874</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>258.772</u></b>	<b><u>1.114.930</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
		<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Overført resultat		<u>258.772</u>	<u>1.114.930</u>
		<b><u>258.772</u></b>	<b><u>1.114.930</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>9.114.362</u>	<u>9.190.331</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.114.362</b></u>	<u><b>9.190.331</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.114.362</b></u>	<u><b>9.190.331</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.823	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.200	0
Andre tilgodehavender		<u>8.232</u>	<u>12.425</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>42.255</b></u>	<u><b>12.425</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>244.749</b></u>	<u><b>127.417</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>287.004</b></u>	<u><b>139.842</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.401.366</b></u></u>	<u><u><b>9.330.173</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>1.564.774</u>	<u>1.306.002</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.614.774</u></b>	<b><u>1.356.002</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.625.324</u>	<u>4.967.606</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>4.625.324</u></b>	<b><u>4.967.606</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	104.919	151.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.247	41.513
Gæld til tilknyttede virksomheder		460.187	120.114
Skyldigt sambeskatningsbidrag		103.942	335.874
Anden gæld		<u>2.419.973</u>	<u>2.357.961</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.161.268</u></b>	<b><u>3.006.565</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.786.592</u></b>	<b><u>7.974.171</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.401.366</u></b>	<b><u>9.330.173</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.200	3.832
Andre finansielle omkostninger	<u>309.142</u>	<u>212.900</u>
	<b><u>313.342</u></b>	<b><u>216.732</u></b>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>96.511</u>	<u>335.874</u>
	<b><u>96.511</u></b>	<b><u>335.874</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>9.451.622</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>9.451.622</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		261.291
Årets afskrivninger		<u>75.969</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>337.260</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>9.114.362</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.967.606	4.730.243	104.919	4.157.651
	<u>4.967.606</u>	<u>4.730.243</u>	<u>104.919</u>	<u>4.157.651</u>

### 6 Leje- og leasingforpligtelser

#### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.

Samlede fremtidige leasingydelse:

	2023 DKK	2022 DKK
Inden for et år	66.038	77.908
Mellem 1 og 5 år	158.105	220.258
	<u>224.143</u>	<u>298.166</u>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TM Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.730, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.114.

### 9 Anvendt regnskabspraksis

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T. M. Boligudlejning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til opnåelse af årets omsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## 9 Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til drift af ejendomme**

Omkostninger til drift af ejendomme, indeholder omkostninger afholdt til opnåelse af årets omsætning.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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**

Grunde og bygninger 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	100 år	15 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## 9 Anvendt regnskabspraksis

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Gunderup Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Gunderup Madsen  
Direktør  
På vegne af T. M. Boligudlejning ApS  
ID: fe567bb2-d922-409c-b6ef-cfadffa4cc44  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 20:54:54  
Underskrevet med MitID



## Steen Ellebæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Steen Ellebæk Nielsen  
Registreret revisor  
På vegne af Ellebæk Revision godkendt revisionsanpartsselskab  
ID: 6de4a90f-ae0e-4ac1-a5a6-94f33fd24f56  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 20:56:21  
Underskrevet med MitID



## Thomas Gunderup Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Gunderup Madsen  
Dirigent  
På vegne af T. M. Boligudlejning ApS  
ID: fe567bb2-d922-409c-b6ef-cfadffa4cc44  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 21:09:16  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 08c467KxKZS251936664

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).