

**TME 1 ApS**  
**Rønne Alle 182, 7451 Sunds**

**CVR-nr. 42 41 86 17**

**Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2023

---

Povl Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for TME 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 10. april 2023

**Direktion**

Povl Thomsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i TME 1 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for TME 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Herning, den 10. april 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TME 1 ApS Rønne Alle 182 7451 Sunds
	Telefon: 20406572
	CVR-nr.: 42 41 86 17
	Stiftet: 27. maj 2021
	Hjemsted: Sunds
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Povl Thomsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	TM Estate Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i år bestået af investering i udlejningsejendomme og hermed beslægtede virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 341.393 kr. mod 136.376 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 88.794 kr. mod 31.576 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TME 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til drift af ejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

### 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 og 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TME 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>27/5 - 31/12 2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>341.393</b>	<b>136.376</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.934	-21.054
<b>Driftsresultat</b>	<b>291.459</b>	<b>115.322</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-177.937	-71.015
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.522</b>	<b>44.307</b>
2 Skat af årets resultat	-24.728	-12.731
<b>Årets resultat</b>	<b>88.794</b>	<b>31.576</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	88.794	31.576
<b>Disponeret i alt</b>	<b>88.794</b>	<b>31.576</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>5.149.629</u>	<u>4.972.208</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.149.629</u>	<u>4.972.208</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.149.629</u></b>	<b><u>4.972.208</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>4.231</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>4.231</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.231</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.149.629</u></b>	<b><u>4.976.439</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
4	Overført resultat	120.370	31.576
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>160.370</u></b>	<b><u>71.576</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	18.583	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>18.583</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.814.438	2.936.295
	Deposita	135.400	127.383
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.949.838</u>	<u>3.063.678</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	84.652	63.580
	Gæld til pengeinstitutter	919.150	664.721
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.696	111.455
	Gæld til tilknyttede virksomheder	444.870	436.624
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	545.915	538.302
	Selskabsskat	1.914	16.962
	Periodeafgrænsningsposter	9.641	9.541
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.020.838</u>	<u>1.841.185</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.970.676</u></b>	<b><u>4.904.863</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.149.629</u></b>	<b><u>4.976.439</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 27. maj 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	31.576	31.576
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	31.576	71.576
Årets overførte overskud eller underskud	0	88.794	88.794
	<b>40.000</b>	<b>120.370</b>	<b>160.370</b>

## Noter

	1/1 - 31/12 2022	27/5 - 31/12 2021
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.507	6.189
Andre finansielle omkostninger	164.430	64.826
	<b>177.937</b>	<b>71.015</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.914	16.962
Årets regulering af udskudt skat	22.814	-4.231
	<b>24.728</b>	<b>12.731</b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	4.993.262	0
Tilgang i årets løb	227.355	4.993.262
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>5.220.617</b>	<b>4.993.262</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-21.054	0
Årets afskrivninger	-49.934	-21.054
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-70.988</b>	<b>-21.054</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>5.149.629</b>	<b>4.972.208</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2022	31.576	0
Årets overførte overskud eller underskud	88.794	31.576
	<b>120.370</b>	<b>31.576</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.899.090	2.999.875
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-84.652</u>	<u>-63.580</u>
	<b><u>2.814.438</u></b>	<b><u>2.936.295</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.556.847</u>	<u>2.779.205</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.899 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.040 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 960 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.109 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Ingen.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TM Estate Holding ApS, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.