

**ÅRSRAPPORT**  
**7. februar - 31. december 2023**

**Tutum Ejendomme ApS**  
Åsø Bygade 17  
4171 Glumsø

CVR nr. 43835750

Regnskabsår 1

**Indsender:**

Registreret revisor & Master i Skat (LLM),  
Uffe Berg  
Leif Panduros Vej 16  
4700 Næstved

Opstillet uden revision eller review.

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

**Dirigent**

Theis Joe Kristiansen

# Indholdsfortegnelse

---

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

## Årsregnskab 7. februar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 7. februar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Ledelsesberetning	12
Noter	13

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Tutum Ejendomme ApS  
Åsø Bygade 17  
4171 Glumsø

Telefon: 2889 4923  
E-mail: tjk92@live.dk

CVR-nr.: 43835750  
Stiftelsesdato: 7. februar 2023  
Hjemsted: Næstved Kommune  
Regnskabsår: 7. februar - 31. december

## Direktion

Theis Joe Kristiansen

## Revisor

Registreret revisor & Master i Skat (LLM),  
Uffe Berg  
Leif Panduros Vej 16  
4700 Næstved

## Bankforbindelse

Møns Bank

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
30. juni 2024, på selskabets adresse.

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Tutum Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision fortsat for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glumsø, den 30. juni 2024

**Direktion:**

Theis Joe Kristiansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Tutum Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tutum Ejendomme ApS for regnskabsåret 7. februar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Næstved, den 30. juni 2024

## Registreret revisor & Master i Skat (LLM), Uffe Berg

CVR-nr. 12689039

### Uffe Berg

Registreret revisor  
Master i Skat (LLM)  
mne3299

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Tutum Ejendomme ApS 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter ledelsens valg af regnskabspraksis.

## 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 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk. 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

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

Under posterne 'Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder' og indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser' indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med 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 henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat 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 aconto skatter.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



## Resultatopgørelse 7. februar - 31. december

Note	2023
Bruttofortjeneste/-tab	-38.645
Andre driftsomkostninger	-4.265
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-42.910</b>
Andre finansielle omkostninger	-92.799
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-135.709</b>
Skat af årets resultat	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-135.709</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-135.709
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-135.709</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023
<b>AKTIVER</b>	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger	<u>1.359.327</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.359.327</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.359.327</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
<b>Tilgodehavender</b>	
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.247</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>3.247</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>3.247</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>1.362.574</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2023
<b>PASSIVER</b>	
<b>EGENKAPITAL</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført overskud eller underskud	<u>-135.709</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-95.709</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til kreditinstitutter	501.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	908.568
Periodeafgrænsningsposter	<u>28.200</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.458.283</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.458.283</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>1.362.574</u></b>

2. Eventualforpligtelser
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af anden udlejning af boliger.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2023 et resultat før skat på kr. -135.709. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2024 som er på et positivt niveau i forhold til indeværende år.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

# Noter

---

## 1. Oplysning om væsentlig usikkerhed

### vedrørende fortsat drift

Selskabet har tabt hele kapitalen i henhold til selskabsloven § 119. Selskabets ledelse har stillet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet. Årsrapporten er udarbejdet under forudsætning af fortsat drift. Ledelsen har herudover tilkendegivet at støtte selskabet økonomisk ud fra mellemregning med selskabet.

## 2. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede selskabsskatteforpligtelse for koncernen udgør kr. 0

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har indgået en tilbagetrædelseserklæring til fordel for Møns Bank med tilgodehavende hos selskabets ledelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 600.000 med pant i ovennævnte grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Møns Bank.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tutum Ejendomme ApS/Theis Joe Kristiansen

### Direktør

På vegne af: Uffe Berg

Serienummer: [tjk92@live.dk](mailto:tjk92@live.dk)

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-08 16:24:57 UTC



## Uffe Berg Pedersen

REG REVISOR UFFE BERG PEDERSEN CVR: 12689039

Registreret revisor

Serienummer: a55c4752-ef47-4653-a59f-b92fc2645239

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-07-08 16:28:12 UTC



## Tutum Ejendomme ApS/Theis Joe Kristiansen

### Dirigent

På vegne af: Uffe Berg

Serienummer: [tjk92@live.dk](mailto:tjk92@live.dk)

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-08 16:48:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**