Sønderup revisorer

Jyllandsgade 9
DK-4100 Ringsted

Strandesplanaden 110, 2
DK-2665 Vallensbæk

T: +45 5761 1210
CVR nr.: 31824559
mail@sonderuprevisorer.dk
www.sonderuprevisorer.dk

T.M. Ejendomme ApS

Prinsensvej 7,

4100 Ringsted

CVR-nr. 34894191

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. januar 2025

_____

Martin Nordkvist Lerner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for T.M. Ejendomme 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27. januar 2025

Direktion

Thomas Ekelund-Berthelsen	Martin Nordkvist Lerner
Direktør	Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i T.M. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T.M. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 revisorers 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 opstilling 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.

Ringsted, den 27. januar 2025

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 31824559

Ole Rygaard Andersen
Registreret revisor
mne32755

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste	1	**1.054.207**	**857.159**
Personaleomkostninger	2	-661.481	-739.353
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	265.000
Driftsresultat		**392.726**	**382.806**
Finansielle indtægter		2.451	52.043
Finansielle omkostninger		-270.827	-155.874
Resultat før skat		**124.350**	**278.976**
Skat af årets resultat		-36.452	-62.085
Årets resultat		**87.898**	**216.891**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		87.898	216.891
Resultatdisponering		**87.898**	**216.891**

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	18.305.000	18.305.000
Materielle anlægsaktiver		**18.305.000**	**18.305.000**
Anlægsaktiver		**18.305.000**	**18.305.000**
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	56.221	203.711
Værdipapirer og kapitalandele		**56.221**	**203.711**
Likvide beholdninger		**184.800**	**204.860**
Omsætningsaktiver		**241.021**	**408.571**
Aktiver		**18.546.022**	**18.713.571**

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		10.299.432	10.211.418
Egenkapital		**10.379.432**	**10.291.418**
Hensættelser til udskudt skat		1.421.576	1.421.510
Hensatte forpligtelser		**1.421.576**	**1.421.510**
Gæld til realkreditinstitutter		3.963.270	4.066.628
Selskabsskat		36.169	2.760
Langfristede gældsforpligtelser	4	**3.999.439**	**4.069.387**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		100.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.532	36.711
Selskabsskat		2.644	816.384
Anden gæld		15.841	74.785
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.159.411	1.459.411
Periodeafgrænsningsposter		37.040	24.100
Deposita		404.108	419.865
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.745.575**	**2.931.256**
Gældsforpligtelser		**6.745.013**	**7.000.643**
Passiver		**18.546.022**	**18.713.571**

Eventualforpligtelser	5
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6
Selskabets væsentligste aktiviteter	7
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	8

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	10.211.534	10.291.534
Årets resultat	0	87.898	87.898
Egenkapital 30. september 2024	**80.000**	**10.299.432**	**10.379.432**

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023/24	2022/23
1. Andre driftsindtægter		
Særlige poster indregnet under bruttofortjenesten		
Erstatning	0	-19.885
Udlodning Andel Energi	-2.500	0
	-2.500	**-19.885**
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	636.673	716.592
Andre omkostninger til social sikring	24.808	22.761
	661.481	**739.353**
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	3

3. Aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49,3 reserven	Dagsværdiniveau
Børsnoterede aktier	56.221	-29.490	1
Investeringsejendomme	18.305.000	0	3

Niveau 1:
Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:
Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:
Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.963.270	100.000	3.666.492
Selskabsskat	36.169	0	0
	3.999.439	**100.000**	**3.666.492**

Noter

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 4.063, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 11.413.

7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i investering og udlejning i fast ejendom.

8. Forudsætninger for dagsværdiberegning af aktiver

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året baseret på en afkastprocent 6%.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -1.408 og t.kr. 1.664.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T.M. Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt nodtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Omkostninger til drift af ejendomme
Driftsudgifter omfatter årets omkostninger til drift af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner

Anvendt regnskabspraksis

samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 6%. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver
Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest

Anvendt regnskabspraksis

noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

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
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.