

# TM Ejendomsinvest ApS

Ringstedvej 48

4180 Sorø

CVR-nr. 10028078

## Årsrapport 2017/18

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-11-2018

---

Tommy Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 for TM Ejendomsinvest 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. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 09-11-2018

**TM Ejendomsinvest ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	TM Ejendomsinvest ApS Ringstedvej 48 4180 Sorø
CVR-nr.	10028078
Stiftelsesdato	15-11-1985
Hjemsted	Sorø
Regnskabsår	01-07-2017 - 30-06-2018

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for TM Ejendomsinvest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 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

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Færdiggjorte udviklingsprojekter	5 år	0%
Koncessioner, patenter, licenser, varemærker og lignende rettigheder	10 år	0%
Goodwill	5 år	0%
Bygninger	20-50 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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.

### 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.  
Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger:	20-40 år
Produktionsanlæg og maskiner:	5-7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og

## Anvendt regnskabspraksis

administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 betalte acontoskatter.



**Resultatopgørelse**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>450.293</b>	<b>215.682</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-226.878	-225.719
<b>Driftsresultat</b>		<b>223.415</b>	<b>-10.037</b>
Finansielle omkostninger		-166.920	-159.178
<b>Resultat før skat</b>		<b>56.495</b>	<b>-169.215</b>
Skat af årets resultat		33.414	29.153
Andre skatter		28	0
<b>Årets resultat</b>		<b>89.937</b>	<b>-140.062</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		89.937	-140.062
		<b>89.937</b>	<b>-140.062</b>

TM Ejendomsinvest ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	7.102.035	7.235.365
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	164.500	199.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.266.535</b>	<b>7.435.115</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.266.535</b>	<b>7.435.115</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.321	28.065
Tilgodehavende selskabsskat		2.004	36.000
Periodeafgrænsningsposter		37.909	44.693
Udskudte skatteaktiver		75.967	42.553
<b>Tilgodehavender</b>		<b>147.201</b>	<b>151.311</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>146.910</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>294.111</b>	<b>151.311</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.560.646</b>	<b>7.586.426</b>

TM Ejendomsinvest ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	200.000	200.000
Overført resultat	4	1.130.672	1.040.737
<b>Egenkapital</b>		<b>1.330.672</b>	<b>1.240.737</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.304.109	2.584.442
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.304.109</b>	<b>2.584.442</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		281.481	278.375
Gæld til banker		0	395.492
Modtagne forudbetalinger fra kunder		252.941	299.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.200	14.000
Anden gæld		3.284.693	2.681.085
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		92.550	92.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.925.865</b>	<b>3.761.247</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.229.974</b>	<b>6.345.689</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.560.646</b>	<b>7.586.426</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

**Noter**

	2017/18	2016/17	
<b>1. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	9.476.285	9.446.455	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	58.298	29.830	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.534.583</b>	<b>9.476.285</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-2.240.920	-2.050.451	
Årets afskrivninger	-191.628	-190.469	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.432.548</b>	<b>-2.240.920</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.102.035</b>	<b>7.235.365</b>	
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris primo	235.000	235.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>235.000</b>	<b>235.000</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-35.250	0	
Årets afskrivninger	-35.250	-35.250	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-70.500</b>	<b>-35.250</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>164.500</b>	<b>199.750</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	200.000	200.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.130.672	1.180.799	
Årets afgang	0	-140.062	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.130.672</b>	<b>1.040.737</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.304.109	281.481	1.100.000
	<b>2.304.109</b>	<b>281.481</b>	<b>1.100.000</b>

## Noter

2017/18

2016/17

### 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.585.590, er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2018 på kr. 7.266.535.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Sjælland, p.t. kr. 0, er lagt følgende sikkerhedsstillelse: Ejenpantebrev med pant imatrikel nr. 5 t Slaglille, nominelt kr. 668.096, samt ejerpantebrev med pant i matrikel nr. 14 Ll. Ladegård, Sorø Jorder, nominelt kr. 300.000.

### 8. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.