

TM Ejendomsinvest ApS

Ringstedvej 48

4180 Sorø

CVR-nr. 10028078

Årsrapport 2018/19

34. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-10-2019

Tommy Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Virksomhedsoplysninger | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 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. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 04-10-2019

TM Ejendomsinvest ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | TM Ejendomsinvest ApS Ringstedvej 48 4180 Sorø |
| CVR-nr. | 10028078 |
| Stiftelsesdato | 15-11-1985 |
| Hjemsted | Sorø |
| Regnskabsår | 01-07-2018 - 30-06-2019 |

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TM Ejendomsinvest ApS for 2018/19 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

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 råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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, 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, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på 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:

Anvendt regnskabspraksis

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------------|------------------|
| Bygninger | 20-50 år | 0% |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|-----------------|------------------|
| Bygninger: | 20-50 år | 0 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: | 3-5 år | 0 % |

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'.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 475.597 | 450.293 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -226.258 | -226.878 |
| Driftsresultat | | 249.339 | 223.415 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -157.531 | -166.920 |
| Resultat før skat | | 91.808 | 56.495 |
| Skat af årets resultat | | -42.956 | 33.414 |
| Andre skatter | | -6.742 | 28 |
| Årets resultat | | 42.110 | 89.937 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 42.110 | 89.937 |
| Resultatdisponering | | 42.110 | 89.937 |

TM Ejendomsinvest ApS

Balance 30. juni 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 2 | 6.911.027 | 7.102.035 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 | 94.000 | 164.500 |
| Materielle anlægsaktiver | | 7.005.027 | 7.266.535 |
| Anlægsaktiver | | 7.005.027 | 7.266.535 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 41.748 | 31.321 |
| Udsudte skatteaktiver | | 38.444 | 75.967 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 595 | 2.004 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 35.724 | 37.909 |
| Tilgodehavender | | 116.511 | 147.201 |
| Likvide beholdninger | | 7.856 | 146.910 |
| Omsætningsaktiver | | 124.367 | 294.111 |
| Aktiver | | 7.129.394 | 7.560.646 |

TM Ejendomsinvest ApS

Balance 30. juni 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | 4 | 1.172.782 | 1.130.672 |
| Egenkapital | | 1.372.782 | 1.330.672 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.029.727 | 2.304.109 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.029.727 | 2.304.109 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 277.699 | 281.481 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 297.867 | 252.941 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 14.200 | 14.200 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 3.044.569 | 3.284.693 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 92.550 | 92.550 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.726.885 | 3.925.865 |
| Gældsforpligtelser | | 5.756.612 | 6.229.974 |
| Passiver | | 7.129.394 | 7.560.646 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |
| Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold | 8 | | |

Noter

| | 2018/19 | 2017/18 | |
|---|-------------------|----------------------|-------------------|
| 1. Finansielle omkostninger | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 157.531 | 166.920 | |
| | 157.531 | 166.920 | |
| 2. Grunde og bygninger | | | |
| Kostpris primo | 9.534.583 | 9.476.285 | |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 0 | 58.298 | |
| Kostpris ultimo | 9.534.583 | 9.534.583 | |
| Af- og nedskrivninger primo | -2.432.548 | -2.240.920 | |
| Årets afskrivninger | -191.008 | -191.628 | |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -2.623.556 | -2.432.548 | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 6.911.027 | 7.102.035 | |
| 3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | | |
| Kostpris primo | 235.000 | 235.000 | |
| Kostpris ultimo | 235.000 | 235.000 | |
| Af- og nedskrivninger primo | -70.500 | -35.250 | |
| Årets afskrivninger | -70.500 | -35.250 | |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -141.000 | -70.500 | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 94.000 | 164.500 | |
| 4. Overført resultat | | | |
| Saldo primo | 1.130.672 | 1.040.735 | |
| Årets tilgang | 42.110 | 89.937 | |
| Saldo ultimo | 1.172.782 | 1.130.672 | |
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald | Forfald | Forfald |
| | efter 1 år | indenfor 1 år | efter 5 år |
| Gæld til kreditinstitutter | 2.029.727 | 277.699 | 1.030.756 |
| | 2.029.727 | 277.699 | 1.030.756 |

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditgæld, nominelt kr. 2.307.426, er lagt ejerpantebreve med pant i selskabets ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på kr. 6.911.027.

Noter

2018/19

2017/18

8. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, import og eksport, herunder køb og salg af fast ejendom.