

TM Ejendoms Invest ApS

**Ringstedvej 48
4180 Sorø
CVR-nr. 10 02 80 78**

**Årsrapport for perioden
1. juli 2015 til 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13/12 2016

Tommy Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for TM Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 13. december 2016

Direktion

Tommy Mikkelsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i TM Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TM Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som 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 vor faglige ekspertise til at assistere 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 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, 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.

Sorø, den 13. december 2016

Frej Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Henrik Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TM Ejendoms Invest ApS
Ringstedvej 48
4180 Sorø

CVR-nr.: 10 02 80 78
Regnskabsår: 1. juli 2014 - 30. juni 2015
Stiftet: 15. november 1985
Hjemsted: Sorø

Direktion

Tommy Mikkelsen, direktør

Revisor

Frej Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TM Ejendoms Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Omfatter huslejeindtægter på selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsudgifter

Ejendommenes driftsudgifter omfatter el, vand, varme, ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelsesudgifter mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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, gæld og transaktion i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under dens skattemæssige beløbsgrænse for straksafskrivning af driftsmidler indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> DKK	<u>2014/2015</u> DKK
Bruttofortjeneste		245.841	253.739
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-188.175</u>	<u>-181.610</u>
Resultat før finansielle poster		57.666	72.129
Andre finansielle omkostninger		<u>-181.356</u>	<u>-169.682</u>
Resultat før skat		-123.690	-97.553
Skat af årets resultat		<u>26.777</u>	<u>76.255</u>
Årets resultat		<u>-96.913</u>	<u>-21.298</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-96.913</u>	<u>-21.298</u>
		<u>-96.913</u>	<u>-21.298</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.396.007	7.571.558
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>235.000</u>	<u>235.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.631.007</u>	<u>7.806.558</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.631.007</u>	<u>7.806.558</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.119	52.732
Udskudt skatteaktiv		13.400	0
Selskabsskat		44.165	11.163
Periodeafgrænsningsposter		<u>47.123</u>	<u>48.263</u>
Tilgodehavender		<u>161.807</u>	<u>112.158</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>161.807</u>	<u>112.158</u>
Aktiver i alt		<u>7.792.814</u>	<u>7.918.716</u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.180.795	1.277.708
Egenkapital	1	1.380.795	1.477.708
Hensættelse til udskudt skat		0	13.662
Hensatte forpligtelser i alt		0	13.662
Gæld til realkreditinstitutter		2.864.811	3.103.368
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.864.811	3.103.368
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	272.391	304.311
Banker		599.264	624.345
Modtagne forudbetalinger fra kunder		290.345	291.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.106	177.830
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		89.420	80.006
Selskabsskat		27.000	26.550
Anden gæld		2.106.682	1.819.395
Kortfristede gældsforpligtelser		3.547.208	3.323.978
Gældsforpligtelser i alt		6.412.019	6.427.346
Passiver i alt		7.792.814	7.918.716
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Hovedaktivitet	5		

Noter til årsrapporten

1 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	200.000	1.277.708	1.477.708
Årets resultat	0	-96.913	-96.913
Egenkapital 30. juni 2016	200.000	1.180.795	1.380.795

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2014	200.000	1.299.006	100.000	1.599.006
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-21.298	0	-21.298
Egenkapital 30. juni 2015	200.000	1.277.708	0	1.477.708

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.407.679	3.137.202	272.391	1.775.244
	3.407.679	3.137.202	272.391	1.775.244

3 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser på balancedagen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.137.202, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør kr. 7.396.007.

Noter til årsrapporten

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Sjælland kr. 599.264 er lagt følgende sikkerhedsstillelse: Ejerpantebrev med pant i mart. nr. 5 t Slaglille nominelt kr. 668.096. Ejenpantebrev med pant i mart. nr. 14 L1.Ladegård, Sorø Jorder, nominelt kr. 300.000.

5 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.