

TM Ejendomsinvest ApS

Ringstedvej 48

4180 Sorø

CVR-nr. 10028078

Årsrapport 2016/17

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-11-2017

Tommy Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 03-10-2017

TM Ejendomsinvest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TM Ejendomsinvest ApS Ringstedvej 48 4180 Sorø
CVR-nr.	10028078
Stiftelsesdato	15-11-1985
Hjemsted	Sorø
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for TM Ejendomsinvest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

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

Lejeindtægter

Omfatter huslejeindtægter på selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

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
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.

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 til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte 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 perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

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.

TM Ejendomsinvest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		215.682	245.846
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-225.719	-188.175
Driftsresultat		-10.037	57.671
Finansielle omkostninger		-159.178	-181.357
Resultat før skat		-169.215	-123.686
Skat af årets resultat		29.153	27.062
Andre skatter		0	-285
Årets resultat		-140.062	-96.909
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-140.062	-96.909
		-140.062	-96.909

TM Ejendomsinvest ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	7.235.365	7.396.004
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	199.750	235.000
Materielle anlægsaktiver		7.435.115	7.631.004
Anlægsaktiver		7.435.115	7.631.004
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.065	57.119
Tilgodehavende selskabsskat		36.000	17.165
Andre tilgodehavender		0	43.685
Periodeafgrænsningsposter		44.693	47.123
Udskudte skatteaktiver		42.553	13.400
Tilgodehavender		151.311	178.492
Omsætningsaktiver		151.311	178.492
Aktiver		7.586.426	7.809.496

TM Ejendomsinvest ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	200.000	200.000
Overført resultat	4	1.040.737	1.180.799
Egenkapital		1.240.737	1.380.799
Gæld til realkreditinstitutter		2.584.442	2.864.811
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.584.442	2.864.811
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		278.375	272.391
Gæld til banker		395.492	599.264
Modtagne forudbetalinger fra kunder		299.745	290.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	162.104
Anden gæld		2.681.085	2.150.362
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		92.550	89.420
Kortfristede gældsforpligtelser		3.761.247	3.563.886
Gældsforpligtelser		6.345.689	6.428.697
Passiver		7.586.426	7.809.496
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

Noter

	2016/17	2015/16
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	9.446.455	9.433.830
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	29.830	12.625
Kostpris ultimo	9.476.285	9.446.455
Af- og nedskrivninger primo	-2.050.451	-1.862.275
Årets afskrivninger	-190.469	-188.176
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.240.920	-2.050.451
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.235.365	7.396.004

2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	235.000	235.000
Kostpris ultimo	235.000	235.000
Årets afskrivninger	-35.250	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-35.250	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	199.750	235.000

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	200.000	200.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Overført resultat

Saldo primo	1.180.799	1.277.708
Årets afgang	-140.062	-96.909
Saldo ultimo	1.040.737	1.180.799

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.584.442	278.375	2.025.000
	2.584.442	278.375	2.025.000

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2016/17

2015/16

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.862.817, er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2017 på kr. 7.235.367.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Sjælland, kr. 395.492, 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.