

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

TMG-Ringsted Ejendomme ApS
Slagerupvej 64
4100 Ringsted

CVR nr. 26660041

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 22. maj 2024

Dirigent

Poul Erik Riisgaard Larsen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for TMG-Ringsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Selskabets årsrapport for 2023 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 22. maj 2024

Direktion

Poul Erik Riisgaard Larsen

Annelise Holm Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TMG-Ringsted Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TMG-Ringsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 revisoreres 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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 22. maj 2024

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Christian Hjortshøj
statsautoriseret revisor
mne34485

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TMG-Ringsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder lejeindtægter og omkostninger til udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, 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 afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20%

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Unoterede værdipapirer måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	364.852	623.630
1. Personaleomkostninger	-180.000	-180.000
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-21.320	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.859.482	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	-1.695.950	443.630
Andre finansielle indtægter	802.230	547
Øvrige finansielle omkostninger	-126.398	-163.209
RESULTAT FØR SKAT	-1.020.118	280.968
Skat af årets resultat	38.848	-62.330
ÅRETS RESULTAT	-981.270	218.638
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-981.270	218.638
Disponeret i alt	-981.270	218.638

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
AKTIVER		
Investeringsjendomme	1.590.518	12.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	425.080	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2.015.598	12.100.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.015.598	12.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.922.727	24.689
Andre tilgodehavender	0	14.583
Periodeafgrænsningsposter	0	27.869
Tilgodehavender i alt	1.922.727	67.141
Andre værdipapirer og kapitalandele	271.885	142.804
Værdipapirer og kapitalandele i alt	271.885	142.804
Likvide beholdninger	3.212.317	119.940
Likvide beholdninger i alt	3.212.317	119.940
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	5.406.929	329.885
AKTIVER I ALT	7.422.527	12.429.885

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.979.665	5.960.935
EGENKAPITAL I ALT	<u>5.104.665</u>	<u>6.085.935</u>
Hensættelser til udskudt skat	19.862	1.658.176
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>19.862</u>	<u>1.658.176</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	575.839	3.919.237
Kreditinstitutter i øvrigt	0	193.170
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>575.839</u>	<u>4.112.407</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.800	17.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	27.000
Selskabsskat	1.599.205	28.238
Anden gæld	80.156	500.329
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.722.161</u>	<u>573.367</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>2.298.000</u>	<u>4.685.774</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.422.527</u>	<u>12.429.885</u>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Dagsværdireguleringer		

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital		
Primo	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000
Overført resultat		
Primo	5.960.935	5.742.297
Overført fra resultatdisponering	-981.270	218.638
Ultimo	4.979.665	5.960.935
Egenkapital ultimo	5.104.665	6.085.935

Noter

	2023	2022
1. Personalemkostninger		
Lønninger	180.000	180.000
Personalemkostninger i alt	180.000	180.000

2. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	21.320	0
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	21.320	0

3. Langfristede gældsforpligtelser
Af langfristet gæld forfalder kr. 575.839 efter 5 år.

4. Væsentlige aktiviteter
Selskabets væsentlige aktiviteter består i at drive virksomhed ved investering, drift og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	Børsnoterede aktier	Investerings-ejendomme	Børsnoterede obligationer	Andre værdipapirer og kapitalandele
5. Dagsværdireguleringer				
Dagsværdi 31. december 2023	271.885	0	0	0
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	87.567	-1.859.482	0	0

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Annelise Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Annelise Holm Larsen

Direktør

ID: 499b422e-4554-4df4-a8b5-351594559424

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 14:33:37

Underskrevet med MitID



Poul Erik Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Erik Riisgaard Larsen

Direktør

ID: 8c040515-63e9-4178-aa76-fdfcbd7129de

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 14:36:09

Underskrevet med MitID



Poul Erik Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Erik Riisgaard Larsen

Dirigent

ID: 8c040515-63e9-4178-aa76-fdfcbd7129de

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 14:36:09

Underskrevet med MitID



Christian Hjortshøj

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Øster Hjortshøj

Revisor

ID: a77cb4ef-6527-41c7-9070-147a8b3f57c2

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 14:54:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c87e27MphQ251809524

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.