

TMG-Ringsted Ejendomme ApS

Slangerupvej 64, 4100 Ringsted
CVR-nr. 26 66 00 41

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.04.21

Poul Erik Riisgaard Larsen
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 19 |

Selskabet

TMG-Ringsted Ejendomme ApS
Slangstrupvej 64
4100 Ringsted
Hjemsted: Ringsted
CVR-nr.: 26 66 00 41
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Poul Erik Riisgaard Larsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for TMG-Ringsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Ringsted, den 7. april 2021

Direktionen

Poul Erik Riisgaard Larsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i TMG-Ringsted Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TMG-Ringsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 7. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Leon Stokkebye
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34137

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering, drift og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 265.217 mod DKK 299.356 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.701.959.

| Note | | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|---|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 583.713 | 569.030 |
| 1 | Personaleomkostninger | -180.867 | -195.000 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 402.846 | 374.030 |
| 2 | Finansielle indtægter | 38.946 | 100.123 |
| | Finansielle omkostninger | -101.483 | -90.377 |
| | Resultat før skat | 340.309 | 383.776 |
| | Skat af årets resultat | -75.092 | -84.420 |
| | Årets resultat | 265.217 | 299.356 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført resultat | 265.217 | 299.356 |
| | I alt | 265.217 | 299.356 |

| AKTIVER | | 31.12.20 | 31.12.19 |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 12.064.246 | 10.473.728 |
| 3 | Materielle anlægsaktiver i alt | 12.064.246 | 10.473.728 |
| | Anlægsaktiver i alt | 12.064.246 | 10.473.728 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 6.250 | 85.938 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 289.608 | 128.826 |
| | Andre tilgodehavender | 39 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 81.475 | 85.623 |
| | Tilgodehavender i alt | 377.372 | 300.387 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 179.877 | 301.099 |
| | Værdipapirer og kapitalandele i alt | 179.877 | 301.099 |
| | Likvide beholdninger | 80.018 | 515.122 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 637.267 | 1.116.608 |
| | Aktiver i alt | 12.701.513 | 11.590.336 |

| PASSIVER | | 31.12.20 | 31.12.19 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 5.576.959 | 5.311.742 |
| | Egenkapital i alt | 5.701.959 | 5.436.742 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.581.859 | 1.543.397 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.581.859 | 1.543.397 |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter | 4.203.593 | 3.864.865 |
| 4 | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 205.642 | 0 |
| 4 | Deposita | 365.040 | 365.040 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.774.275 | 4.229.905 |
| 4 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 320.310 | 255.498 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 17.800 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 27.000 | 27.000 |
| | Deposita | 26.700 | 0 |
| | Selskabsskat | 36.613 | 2.172 |
| | Anden gæld | 214.997 | 95.622 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 643.420 | 380.292 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 5.417.695 | 4.610.197 |
| | Passiver i alt | 12.701.513 | 11.590.336 |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 | | | |
| Saldo pr. 01.01.20 | 125.000 | 5.311.742 | 5.436.742 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 265.217 | 265.217 |
| Saldo pr. 31.12.20 | 125.000 | 5.576.959 | 5.701.959 |

| | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

1. Personalemkostninger

| | | |
|-----------------------------|---------|---------|
| Lønninger | 180.000 | 195.000 |
| Andre personaleomkostninger | 867 | 0 |

| | | |
|-------|---------|---------|
| I alt | 180.867 | 195.000 |
|-------|---------|---------|

| | | |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 1 |
|--|---|---|

2. Finansielle indtægter

| | | |
|----------------------------------|--------|--------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 4.453 | 4.372 |
| Øvrige finansielle indtægter | 34.493 | 95.751 |

| | | |
|-------|--------|---------|
| I alt | 38.946 | 100.123 |
|-------|--------|---------|

3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.20 | 8.014.112 |
| Tilgang i året | 1.590.518 |
| Kostpris pr. 31.12.20 | 9.604.630 |
| Opskrivninger pr. 01.01.20 | 2.799.325 |
| Opskrivninger pr. 31.12.20 | 2.799.325 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20 | -339.709 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20 | -339.709 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 | 12.064.246 |

4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.20 | Gæld i alt 31.12.19 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 290.310 | 3.095.570 | 4.493.903 | 4.120.363 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 30.000 | 85.642 | 235.642 | 0 |
| Deposita | 0 | 0 | 365.040 | 365.040 |
| I alt | 320.310 | 3.181.212 | 5.094.585 | 4.485.403 |

5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Børsnoterede | | I alt |
|--|----------------------------|----------------------------------|------------|
| | Investerings- ejendomme | værdipapirer og kapitalandele | |
| Dagsværdi pr. 31.12.20 | 12.064.246 | 179.876 | 12.244.122 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 0 | 34.418 | 34.418 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 813 og et afkastkrav på 5-7,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 932. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investerings-ejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 34 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 5.490, i alt t.DKK 187.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.559 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.064.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 250, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.064. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.