

# **T.M. Invest ApS**

Kastanievej 12, Espe, 5750 Ringe  
CVR-nr. 37 66 79 51

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.05.18

Morten Horne Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

T.M. Invest ApS  
Kastanievej 12, Espe  
5750 Ringe  
Telefon: 25 21 21 79  
Hjemsted: Faaborg-Midtfyn  
CVR-nr.: 37 66 79 51  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

direktør Morten Horne Hansen  
direktør Thomas Juul Bøgelund Larsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for T.M. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 13. marts 2018

**Direktionen**

Morten Horne Hansen  
direktør

Thomas Juul Bøgelund Larsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i T.M. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T.M. Invest ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 revisors 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.

Odense, den 13. marts 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Mette Berntsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33720

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejnings-, investerings- og handelsejendomme, samt erhverv i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et forbederet resultat før skat for det kommende år.

## Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2017	08.05.16
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>171.465</b>	<b>128.602</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-55.615	-13.070
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>115.850</b>	<b>115.532</b>
1 Finansielle omkostninger	-95.792	-39.707
<b>Resultat før skat</b>	<b>20.058</b>	<b>75.825</b>
2 Skat af årets resultat	-4.407	-16.675
<b>Årets resultat</b>	<b>15.651</b>	<b>59.150</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for iværksætterselskaber	0	49.999
Overført resultat	15.651	9.151
<b>I alt</b>	<b>15.651</b>	<b>59.150</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	3.124.648	3.161.930
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.667	0
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.141.315</b>	<b>3.161.930</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.141.315</b>	<b>3.161.930</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.800	0
	Udskudt skatteaktiv	14.011	0
	Andre tilgodehavender	33.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.955	30.750
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>57.766</b>	<b>30.750</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.213</b>	<b>71.991</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>64.979</b>	<b>102.741</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.206.294</b>	<b>3.264.671</b>



	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.000	1
Reserve for iværksætterselskaber	0	49.999
Overført resultat	24.802	9.151
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>74.802</b>	<b>59.151</b>
Hensættelser til udskudt skat	0	3.890
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.890</b>
4 Ansvarlig lånekapital	891.821	0
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.798.909	1.843.242
4 Gæld til øvrige kreditinstitutter	180.550	373.962
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.871.280</b>	<b>2.217.204</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	122.739	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.700	12.700
Selskabsskat	22.308	12.785
Anden gæld	94.965	958.941
Periodeafgrænsningsposter	7.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>260.212</b>	<b>984.426</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.131.492</b>	<b>3.201.630</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.206.294</b>	<b>3.264.671</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for iværksætter- selskaber	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	1	49.999	9.151
Kapitalforhøjelse	49.999	-49.999	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	15.651
Saldo pr. 31.12.17	50.000	0	24.802

	08.05.16
2017	31.12.16
DKK	DKK

### 1. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	18.387	8.511
Øvrige finansielle omkostninger	77.405	31.196
I alt	95.792	39.707

### 2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	22.308	12.785
Årets regulering af udskudt skat	-17.901	3.890
I alt	4.407	16.675

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	3.175.000	0
Tilgang i året	15.000	55.000
Afgang i året	0	-35.000
Kostpris pr. 31.12.17	3.190.000	20.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-13.070	0
Afskrivninger i året	-52.282	-3.333
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-65.352	-3.333
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	3.124.648	16.667

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Ansvarlig lånekapital	0	891.821	891.821	0
Gæld til realkreditinstitutter	22.184	1.721.430	1.821.093	1.843.242
Gæld til øvrige kreditinstitutter	100.555	0	281.105	373.962
I alt	122.739	2.613.251	2.994.019	2.217.204

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 145 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 2, i alt t.DKK 353.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter [ og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter ] for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet ' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.012 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.141.

## 7. 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 og finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

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

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**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.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	40
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Grunde afskrives ikke.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

#### 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 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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.