

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

T.M. Invest ApS

Kastanievej 12
5750 Ringe

CVR-nr. 37 66 79 51

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2020

Morten Horne Hansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Noter til årsrapporten	17

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for T.M. Invest 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 28. februar 2020

Direktion

Morten Horne Hansen
direktør

Thomas Juul Bøgelund Larsen
direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i T.M. Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for T.M. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 28. februar 2020

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen
Registrerede Revisorer
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne4502

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

T.M. Invest ApS
Kastanievej 12
5750 Ringe

CVR-nr.: 37 66 79 51

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 8. maj 2016

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

Direktion

Morten Horne Hansen, direktør
Thomas Juul Bøgelund Larsen, direktør

Revision

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen
Registrerede Revisorer
Vestergade 165a
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og driftsmidler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.301.257, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.540.109.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for T.M. Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning af investeringsejendomme. Ændringen er at investeringsejendomme nu indarbejdes til dagsværdi, hvor de tidligere er indarbejdet til kostpris.

Begrundelsen for ændringen er, at ledelsen ønsker et mere retvisende billede af selskabet aktiver og egenkapital.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da det ikke er muligt at foretaget et pålideligt skøn af dagsværdien pr. 31. december 2018.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra udlejning af driftsmidler samt huslejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som de vedrører.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat 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 gælds metode 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til pantebrevsrestgæld.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		783.638	356.466
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-32.695	-60.503
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		750.943	295.963
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	1.134.321	0
Resultat før finansielle poster		1.885.264	295.963
Finansielle indtægter		8.216	237
Finansielle omkostninger		-224.327	-85.899
Resultat før skat		1.669.153	210.301
Skat af årets resultat		-367.896	-46.251
Årets resultat		<u>1.301.257</u>	<u>164.050</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.301.257	164.050
		<u>1.301.257</u>	<u>164.050</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	10.489.585	3.072.366
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>158.394</u>	<u>120.257</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.647.979</u>	<u>3.192.623</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.647.979</u>	<u>3.192.623</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.687	207.250
Andre tilgodehavender		21.773	0
Udskudt skatteaktiv		0	14.400
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.635</u>	<u>9.447</u>
Tilgodehavender		<u>72.095</u>	<u>231.097</u>
Likvide beholdninger		<u>255.778</u>	<u>35.990</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>327.873</u>	<u>267.087</u>
Aktiver i alt		<u>10.975.852</u>	<u>3.459.710</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.490.109	188.852
Egenkapital	4	<u>1.540.109</u>	<u>238.852</u>
Hensættelse til udskudt skat		238.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>238.000</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		912.837	909.656
Gæld til realkreditinstitutter		7.203.286	1.780.302
Andre kreditinstitutter		0	76.345
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.116.123</u>	<u>2.766.303</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	304.888	122.562
Deposita og forudbetalt husleje		291.825	48.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.004	10.938
Gæld til tilknyttede virksomheder		229.775	120.681
Selskabsskat		114.730	46.640
Anden gæld		125.898	97.634
Periodeafgrænsningsposter		7.500	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.081.620</u>	<u>454.555</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.197.743</u>	<u>3.220.858</u>
Passiver i alt		<u>10.975.852</u>	<u>3.459.710</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>1.134.321</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.134.321</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.134.321</u></u>	<u><u>0</u></u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		3.072.367
Tilgang i årets løb		<u>6.282.896</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>9.355.263</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		0
Årets værdireguleringer		<u>1.134.322</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>1.134.322</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u><u>10.489.585</u></u>

NOTER

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendommen består af udlejningsejendommen beliggende i områderne midtfyn, sydfyn og Langeland. Ejendommene er en blanding af beboelses- og erhvervslejemål.

Ved beregningen er anvendt en afkastsats på 7,79%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen samt ejendommenes beliggenhed mv. Det gennemsnitlige afkastkrav på 7,79% svarer ligeledes til det generelle gennemsnitlige afkastkrav for tilsvarende ejendomme i områderne.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,29	7,79	8,29
Dagsværdi	11.209.033	10.489.583	9.856.918
Ændring i dagsværdi	719.450	0	-632.665

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	131.811
Tilgang i årets løb	70.832
Kostpris 31. december 2019	202.643
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	11.554
Årets afskrivninger	32.695
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	44.249
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	158.394

NOTER

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	188.852	238.852
Årets resultat	0	1.301.257	1.301.257
Egenkapital 31. december 2019	50.000	1.490.109	1.540.109

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	909.656	912.837	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.798.864	7.508.174	304.888	5.656.610
Andre kreditinstitutter	180.345	0	0	0
	2.888.865	8.421.011	304.888	5.656.610

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked med handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene. Afkastkravene for 2019 udgør gennemsnitligt 7,79%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til nogen for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

NOTER

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet T.M. Invest Holding IVS (administrationsselskab) og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for T.M. Invest Holding IVS.

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med en samlet forpligtelse på tkr. 463 pr. 31. december 2019.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 7.289, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 10.490.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i tkr. 340 i ejendommen Kastanievej 12, 5750 Ringe og for tkr. 500 i ejendommen Hundstrupvej 30, 5750 Ringe. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets mellemværende med Danske Andelskassers Bank A/S.

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.

Morten Horne Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-871715632762
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2020 kl.: 06:33:07
Underskrevet med NemID

Thomas Juul Bøgelund Larsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-010308423927
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2020 kl.: 06:37:53
Underskrevet med NemID

Lilly Jeppesen

Som Revisor NEM ID
RID: 1286884547263
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2020 kl.: 07:15:13
Underskrevet med NemID

Morten Horne Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-871715632762
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2020 kl.: 06:12:26
Underskrevet med NemID

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.