

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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
13. april 2021

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	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 13. april 2021

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 udadelelser, 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 13. april 2021

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 2020

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 2020 udviser et overskud på kr. 439.599, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.979.708.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret indtruffet en Covid-19 pandemi og konsekvenserne heraf har været nedlukning af verdens lande, hvilket har haft stor betydning for den globale økonomi. Udbruddet og spredningen af Covid-19 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

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.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.105.383	783.638
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-44.217	-32.695
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.061.166	750.943
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-362.572	1.134.321
Resultat før finansielle poster		698.594	1.885.264
Finansielle indtægter		3.710	8.216
Finansielle omkostninger		-147.405	-224.327
Resultat før skat		554.899	1.669.153
Skat af årets resultat		-115.300	-367.896
Årets resultat		439.599	1.301.257
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		500.000	0
Overført resultat		-60.401	1.301.257
		439.599	1.301.257

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	11.320.057	10.489.585
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	172.841	158.394
Materielle anlægsaktiver		11.492.898	10.647.979
Anlægsaktiver i alt		11.492.898	10.647.979
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.581	38.687
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.362.864	0
Andre tilgodehavender		19.736	21.773
Tilgodehavende moms og afgifter		21.525	0
Periodeafgrænsningsposter		48.549	11.635
Tilgodehavender		1.479.255	72.095
Likvide beholdninger		40.643	255.778
Omsætningsaktiver i alt		1.519.898	327.873
Aktiver i alt		13.012.796	10.975.852

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.429.708	1.490.109
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		1.979.708	1.540.109
Hensættelse til udskudt skat		152.000	238.000
Hensatte forpligtelser i alt		152.000	238.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		738.972	912.837
Gæld til realkreditinstitutter		7.842.849	7.203.286
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.581.821	8.116.123
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	292.747	304.888
Kreditinstitutter		879.833	0
Deposita og forudbetalt husleje		416.525	291.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	7.004
Gæld til tilknyttede virksomheder		466.912	229.775
Selskabsskat		201.300	114.730
Anden gæld		22.000	125.898
Periodeafgrænsningsposter		19.950	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser		2.299.267	1.081.620
Gældsforpligtelser i alt		10.881.088	9.197.743
Passiver i alt		13.012.796	10.975.852
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	1.490.109	0	1.540.109
Årets resultat	0	-60.401	500.000	439.599
Egenkapital 31. december 2020	50.000	1.429.708	500.000	1.979.708

NOTER

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	1.134.321
Salg af investeringsejendomme	<u>-362.572</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-362.572</u>	<u>1.134.321</u>
	<u>-362.572</u>	<u>1.134.321</u>
 2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020		9.355.263
Tilgang i årets løb		2.693.044
Afgang i årets løb		<u>-1.421.809</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>10.626.498</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		1.134.322
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-440.763</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>693.559</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>11.320.057</u>

NOTER

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ved beregningen er anvendt en afkastsats på 8,37%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen samt ejendommenes beliggenhed mv. Det gennemsnitlige afkastkrav på 8,37% 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	7,87	8,37	8,87
Dagsværdi	12.039.650	11.320.057	10.681.631
Ændring i dagsværdi	719.593	0	-638.426

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	202.643
Tilgang i årets løb	58.664
Kostpris 31. december 2020	261.307
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	44.249
Årets afskrivninger	44.217
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	88.466
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	172.841

NOTER

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	912.837	738.972	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	7.508.174	8.135.596	292.747	4.878.138
	8.421.011	8.874.568	292.747	4.878.138

5 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 markedsf forholdene. Afkastkravene for 2020 udgør gennemsnitligt 8,37%.

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

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet T.M. Invest Holding ApS (administrationselskab) 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 ApS.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld i Danske Andelskassers Bank A/S i koncernselskaber afgivet selvskyldnerkaution overfor følgende selskaber:

T.M. Byggeentreprise ApS (maximum 300.000 kr. med indestående på 592.011 kr. pr. 31/12 2020)

T.M. Invest Holding ApS (med indestående 0 kr. pr. 31/12 2020)

M. Horne Holding ApS (med indestående 0 kr. pr. 31/12 2020)

T.B.Larsen Holding ApS (med indestående 0 kr. pr. 31/12 2020)

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med en samlet forpligtelse på kr. 833.431 pr. 31. december 2020. Der er stillet sikkerhed med depositum på kr. 22.230.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 8.135.596, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 11.320.057.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i kr. 340.000 i ejendommen Kastanievej 12, 5750 Ringe og for kr. 500.000 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: 15-04-2021 kl.: 08:30:21
Underskrevet med NemID

Thomas Juul Bøgelund Larsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-010308423927
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2021 kl.: 20:15:31
Underskrevet med NemID

Lilly Jeppesen

Som Revisor NEM ID
RID: 1286884547263
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2021 kl.: 08:32:07
Underskrevet med NemID

Morten Horne Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-871715632762
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2021 kl.: 08:39:39
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 5423e7f8hZg242117340