

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

TMBL Ejendomsinvest ApS

Bregnedalsvej 3
5700 Svendborg

CVR-nr. 39179644

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. februar 2021

Martin Brandt Larsen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 4. februar 2021

Direktion

Martin Brandt Larsen
Direktør

Rasmus Tranholm Madsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TMBL Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TMBL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Svendborg, den 4. februar 2021

RevisionsFirmaet Edelbo,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TMBL Ejendomsinvest ApS Bregnedalsvej 3 5700 Svendborg
CVR-nr.	39179644
Stiftelsesdato	20. december 2017
Hjemsted	Svendborg
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020 3. regnskabsår
Direktion	Martin Brandt Larsen, Direktør Rasmus Tranholm Madsen, Direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv samt hermed beslægtede virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på 362.298 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 5.499.119 kr., og en egenkapital på 601.335 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Danmark er på tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskabet for 2020 fortsat underlagt en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser.

TMBL Ejendomsinvest ApS er for nuværende ikke påvirket negativt af de gennemførte restriktioner. Det er endvidere ledelsens opfattelse, at selskabets driftsindtjening i den resterende del af regnskabsåret 2021 samt værdiansættelsen af selskabets ejendom ikke i væsentligt omfang vil påvirkes negativt af den aktuelle COVID-19 krise.

Der er efter regnskabsårets afslutning i øvrigt ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for TMBL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

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 videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		376.683	148.585
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		200.000	150.367
Driftsresultat		576.683	298.952
Finansielle omkostninger		-112.200	-90.055
Resultat før skat		464.483	208.897
Skat af årets resultat		-102.185	-45.944
Årets resultat		362.298	162.953
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		362.298	162.953
Resultatdisponering		362.298	162.953

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	5.350.000	5.150.000
Materielle anlægsaktiver		<u>5.350.000</u>	<u>5.150.000</u>
Anlægsaktiver		<u>5.350.000</u>	<u>5.150.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.050	0
Andre tilgodehavender		0	6.989
Periodeafgrænsningsposter		19.392	15.955
Tilgodehavender		<u>22.442</u>	<u>22.944</u>
Likvide beholdninger		<u>126.677</u>	<u>43.092</u>
Omsætningsaktiver		<u>149.119</u>	<u>66.036</u>
Aktiver		<u>5.499.119</u>	<u>5.216.036</u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		551.335	189.037
Egenkapital		601.335	239.037
Hensættelser til udskudt skat		110.078	52.795
Hensatte forpligtelser		110.078	52.795
Gæld til kreditinstitutter		2.208.846	2.323.854
Gæld til banker		585.501	658.028
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.794.347	2.981.882
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		191.495	188.523
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.511	18.311
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	29.226
Gæld til associerede virksomheder		749.950	734.900
Selskabsskat		44.902	506
Anden gæld		38.421	34.776
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		802.730	785.030
Deposita		157.350	151.050
Kortfristede gældsforpligtelser		1.993.359	1.942.322
Gældsforpligtelser		4.787.706	4.924.204
Passiver		5.499.119	5.216.036
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	189.037	239.037
Årets resultat	0	362.298	362.298
Egenkapital 31. december 2020	50.000	551.335	601.335

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

	2020	2019
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets direktion for dennes funktion i selskabet.

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	4.995.293	1.195.660
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	3.799.633
Kostpris ultimo	4.995.293	4.995.293
Dagsværdireguleringer primo	154.707	4.340
Årets reguleringer	200.000	150.367
Dagsværdireguleringer ultimo	354.707	154.707
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.350.000	5.150.000

Værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Det indebærer, at ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelse af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 7,25 %. Afkastkravet er uændret i forhold til 2019.

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

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Afkastkrav	6,75	7,25	7,75
Dagsværdi	5.746.296	5.350.000	5.004.839
Ændring i dagsværdi	369.296	0	-332.258

Noter

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.208.846	119.063	1.791.573
Gæld til banker	585.501	72.432	278.553
	2.794.347	191.495	2.070.126

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.401 t.kr. og pengeinstitutter 658 t.kr., er der givet pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 5.350 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Brandt Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-524409083580

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-02-05 12:19:34Z

NEM ID 

Rasmus Tranholm Madsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-871265242334

IP: 87.62.xxx.xxx

2021-02-09 18:04:08Z

NEM ID 

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-02-12 06:39:33Z

NEM ID 

Martin Brandt Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-524409083580

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-02-12 10:43:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QSS2N-OEBSO-5EY1H-U6EAG-11XET-MIFC4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>