

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

TMBL Ejendomsinvest ApS

Bregnedalsvej 3
5700 Svendborg

CVR-nr. 39179644

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. maj 2020

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

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. maj 2020

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 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 5. maj 2020

RevisionsFirmaet Edelbo,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178

Morten 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 2019 - 31. december 2019 2. 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 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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på 162.953 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 5.216.036 kr., og en egenkapital på 239.037 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af COVID-19 i Danmark og resten af verdenen i marts 2020 har nødvendiggjort 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 2020 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 2019 - 31. december 2019 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 nominel 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	2019 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		148.585	29.998
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		150.367	4.340
Driftsresultat		298.952	34.338
Finansielle omkostninger		-90.055	-898
Resultat før skat		208.897	33.440
Skat af årets resultat		-45.944	-7.357
Årets resultat		162.953	26.083
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		162.953	26.083
Resultatdisponering		162.953	26.083

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	5.150.000	1.200.000
Materielle anlægsaktiver		<u>5.150.000</u>	<u>1.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>5.150.000</u>	<u>1.200.000</u>
Andre tilgodehavender		6.989	19.194
Periodeafgrænsningsposter		15.955	0
Tilgodehavender		<u>22.944</u>	<u>19.194</u>
Likvide beholdninger		<u>43.092</u>	<u>183.864</u>
Omsætningsaktiver		<u>66.036</u>	<u>203.058</u>
Aktiver		<u>5.216.036</u>	<u>1.403.058</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	50.000	50.000
Overført resultat	3	189.037	26.083
Egenkapital		239.037	76.083
Hensættelser til udskudt skat		52.795	7.357
Hensatte forpligtelser		52.795	7.357
Gæld til kreditinstitutter		2.323.854	1.171.369
Gæld til banker		658.028	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.981.882	1.171.369
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		188.523	57.364
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.311	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.226	0
Gæld til associerede virksomheder		734.900	0
Selskabsskat		506	0
Anden gæld		34.776	9.685
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		785.030	0
Deposita		151.050	81.200
Kortfristede gældsforpligtelser		1.942.322	148.249
Gældsforpligtelser		4.924.204	1.319.618
Passiver		5.216.036	1.403.058
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2019	2017/18
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.195.660	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.799.633	1.195.660
Kostpris ultimo	4.995.293	1.195.660
Dagsværdireguleringer primo	4.340	0
Årets reguleringer	150.367	4.340
Dagsværdireguleringer ultimo	154.707	4.340
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.150.000	1.200.000

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en afkastprocent, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomsstyper i et velfungeren 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 2019 er der anvendt et afkastkrav på 7,25 %.

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	5.531.481	5.150.000	4.817.742
Ændring i dagsværdi	381.481	0	-332.258

Noter

	2019	2017/18
2. Virksomhedskapital		
Årets tilgang	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

3. Overført resultat

Saldo primo	26.084	0
Årets tilgang	162.953	26.083
Saldo ultimo	189.037	26.083

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.323.854	117.699	1.916.275
Gæld til banker	658.028	70.824	278.553
	2.981.882	188.523	2.194.828

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.519 t.kr. og pengeinstitutter 729 t.kr., er der givet pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.890 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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

2020-05-06 12:30:06Z

NEM ID 

Rasmus Tranholm Madsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-871265242334

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-05-10 22:56:40Z

NEM ID 

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2020-05-11 05:09:12Z

NEM ID 

Martin Brandt Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-524409083580

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-05-11 10:04:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BPSF1-ZGTEA-BESTN-6DC26-TMXPX-T6EY

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>