

TM-Invest Tjele ApS

Borresøvej 31, 2. th, 8240 Risskov

CVR-nr. 41 71 62 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2026.

Michael Trankjær Knudsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for TM-Invest Tjele ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 16. marts 2026

Direktion

Michael Trankjær Knudsen

Til anpartshaverne i TM-Invest Tjele ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TM-Invest Tjele ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Viborg, den 16. marts 2026

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard

statsautoriseret revisor
mne32066

Selskabsoplysninger

Selskabet

TM-Invest Tjele ApS
Borresøvej 31, 2. th
8240 Risskov

CVR-nr.: 41 71 62 74
Stiftet: 25. september 2020
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michael Trankjær Knudsen

Revisor

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed med udlejning af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2025, udviser et resultat på 1.924 kr. mod -7.058 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 29.459 kr.

Årsrapporten for TM-Invest Tjele ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	94.505	100.790
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.094	-18.094
Resultat før finansielle poster	76.411	82.696
Øvrige finansielle omkostninger	-72.647	-91.708
Resultat før skat	3.764	-9.012
2 Skat af årets resultat	-1.840	1.954
Årets resultat	1.924	-7.058
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.924	0
Disponeret fra overført resultat	0	-7.058
Disponeret i alt	1.924	-7.058

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>1.879.673</u>	<u>1.897.767</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.879.673</u>	<u>1.897.767</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.879.673</u>	<u>1.897.767</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	<u>19.000</u>	<u>16.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>19.000</u>	<u>16.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.000</u>	<u>16.000</u>
Aktiver i alt	<u>1.898.673</u>	<u>1.913.767</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>-10.541</u>	<u>-12.465</u>
Egenkapital i alt	<u>29.459</u>	<u>27.535</u>
Gældsforpligtelser		
4	1.144.142	1.178.403
Gæld til realkreditinstitutter		
Deposita	22.000	22.000
Gæld til selskabsdeltager	<u>422.626</u>	<u>401.441</u>
5	<u>1.588.768</u>	<u>1.601.844</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
5	35.000	33.000
Kortfristet del af langfristet gæld		
Gæld til pengeinstitutter	49.041	70.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	177.436	164.133
Selskabsskat	1.840	2.046
Anden gæld	<u>2.129</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>280.446</u>	<u>284.388</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.869.214</u>	<u>1.886.232</u>
Passiver i alt	<u>1.898.673</u>	<u>1.913.767</u>

1 Medarbejderforhold

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-5.407	34.593
Årets overførte overskud eller underskud	0	-7.058	-7.058
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-12.465	27.535
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.924	1.924
	40.000	-10.541	29.459

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.840	2.046
Årets regulering af udskudt skat	<u>-3.000</u>	<u>-4.000</u>
	<u>1.840</u>	<u>-1.954</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>1.971.995</u>	<u>1.971.995</u>
Kostpris ultimo	<u>1.971.995</u>	<u>1.971.995</u>
Af- og nedskrivninger primo	-74.228	-56.134
Årets afskrivninger	<u>-18.094</u>	<u>-18.094</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-92.322</u>	<u>-74.228</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.879.673</u>	<u>1.897.767</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.179.142	1.211.403
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-35.000</u>	<u>-33.000</u>
	<u>1.144.142</u>	<u>1.178.403</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.025.000</u>	<u>1.068.000</u>

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld
	31/12 2025	31/12 2025	31/12 2025
Gæld til realkreditinstitutter	1.179.142	35.000	1.144.142
Deposita	22.000	0	22.000
Gæld til selskabsdeltager	422.626	0	422.626
	1.623.768	35.000	1.588.768

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.025 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.209 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.880 t.kr.