

OSTENFELD REVISION

TM Ejendomsinvest ApS

Ringstedvej 48

4180 Sorø

CVR-nr. 10 02 80 78

Årsrapport for 2024/25

(40. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. december 2025

Stig Ostefeld
dirigent

Ostenfeld Revision ApS - Statsautoriseret revisor - Axeltorv 12, 2. sal, 4700 Næstved
TLF. 55 72 44 11 - info@ostenfeld-revision.dk - CVR-nr. 36 07 12 81

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	9
Balance 30. juni 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for TM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 12. december 2025

Direktion

Tommy Mikkelsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i TM Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 12. december 2025

Ostenfeld Revision ApS

Statsautoriseret revisor

CVR-nr. 36 07 12 81

Stiig Ostenfeld

Statsautoriseret revisor

mne10155

Selskabsoplysninger

Selskabet

TM Ejendomsinvest ApS
Ringstedvej 48
4180 Sorø

CVR-nr.: 10 02 80 78

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Sorø

Direktion

Tommy Mikkelsen, direktør

Revisor

Ostenfeld Revision ApS
Statsautoriseret revisor
Axeltorv 12, 2.
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 258.882, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.082.786.

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 TM Ejendomsinvest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 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 huslejesamt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

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, omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Der er for nuværende ingen ansatte.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 35 år 10 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		316.309	455.848
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-181.940</u>	<u>-181.941</u>
Resultat før finansielle poster		134.369	273.907
Finansielle indtægter	2	61.571	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-338.491</u>	<u>-366.740</u>
Resultat før skat		-142.551	-92.833
Skat af årets resultat		<u>-116.331</u>	<u>10.987</u>
Årets resultat		<u>-258.882</u>	<u>-81.846</u>
Overført resultat		<u>-258.882</u>	<u>-81.846</u>
		<u>-258.882</u>	<u>-81.846</u>

Balance 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>6.160.152</u>	<u>6.342.094</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.160.152</u>	<u>6.342.094</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.160.152</u>	<u>6.342.094</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.511	12.511
Udskudt skatteaktiv		0	102.537
Selskabsskat		10.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>26.553</u>	<u>50.360</u>
Tilgodehavender		<u>49.064</u>	<u>165.408</u>
Likvide beholdninger		<u>194.791</u>	<u>32.239</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>243.855</u>	<u>197.647</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.404.007</u></u>	<u><u>6.539.741</u></u>

Balance 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>882.786</u>	<u>1.141.668</u>
Egenkapital		<u>1.082.786</u>	<u>1.341.668</u>
Gæld til realkreditinstitutter		863.669	1.076.069
Periodeafgrænsningsposter		105.484	0
Deposita		<u>248.850</u>	<u>261.750</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.218.003</u>	<u>1.337.819</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	61.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	6.098
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.955.132	3.829.583
Selskabsskat		13.794	0
Anden gæld		<u>23.292</u>	<u>24.573</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.103.218</u>	<u>3.860.254</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.321.221</u>	<u>5.198.073</u>
Passiver i alt		<u>6.404.007</u>	<u>6.539.741</u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	200.000	1.141.668	1.341.668
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-258.882</u>	<u>-258.882</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u>200.000</u>	<u>882.786</u>	<u>1.082.786</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	200.000	1.223.514	1.423.514
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-81.846</u>	<u>-81.846</u>
Egenkapital 30. juni 2024	<u>200.000</u>	<u>1.141.668</u>	<u>1.341.668</u>

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>		
	kr.	kr.		
1 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>		
2 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	<u>61.571</u>	<u>0</u>		
	<u>61.571</u>	<u>0</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	<u>338.491</u>	<u>366.740</u>		
	<u>338.491</u>	<u>366.740</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2024	30. juni 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.076.069	924.669	61.000	580.000
Deposita	<u>261.750</u>	<u>248.850</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.337.819</u>	<u>1.173.519</u>	<u>61.000</u>	<u>580.000</u>
5 Eventualforpligtelser				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.				

Noter