

TG Invest ApS

Ødumvej 4

8370 Hadsten

CVR-nummer 29 31 12 50

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 9/6 2016



Gorm M. Johansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

TG Invest ApS
Ødumvej 4
8370 Hadsten

Hjemstedskommune:	Favrskov
CVR-nummer:	29 31 12 50
Regnskabsperiode:	1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Gorm Mølbæk Johansen
Hans Nissen Hansen

Pengeinstitut

Vestjysk Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Kontaktpersoner:

Peter I. Jensen
Henrik Højbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for TG Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, 26. november 2016

Direktionen:


Gorm Mølbaek Johansen


Hans Nissen Hansen

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den 7/12 2016

Gorm M. Johansen
Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i TG Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for TG Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, 26. november 2016

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab


Peter I. Jensen
Registreret revisor


Henrik Højbjerg
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter ved ejendomsudlejning.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommene samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt kursregulering af realkreditlån.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

		2015/16	2014/15
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	468.015	513
	Resultat før finansielle poster	468.015	513
	Finansielle indtægter	15.859	3
	Finansielle omkostninger	-524.911	-510
	Resultat før skat	-41.037	6
1	Skat af årets resultat	5.580	-6
	Årets resultat	-35.457	0
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-35.457	0
	Resultatdisponering i alt	-35.457	0

		2015/16	2014/15
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
2	Investeringsejendomme	<u>16.300.000</u>	<u>16.300</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>16.300.000</u>	<u>16.300</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.300.000</u>	<u>16.300</u>
	Udsudte skatteaktiver	<u>48.390</u>	<u>43</u>
	Tilgodehavender	<u>48.390</u>	<u>43</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>48.390</u>	<u>43</u>
	Aktiver i alt	<u>16.348.390</u>	<u>16.343</u>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	1.825.000	1.825
	Overført resultat	-860.916	-825
3	Egenkapital i alt	964.084	1.000
	Gæld til realkreditinstitutter	3.972.219	3.996
4	Langfristede gældsforpligtelser	3.972.219	3.996
	Gæld til realkreditinstitutter	22.000	20
	Kreditinstitutter	7.015.200	7.283
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.250	38
	Anden gæld	4.343.637	4.007
	Kortfristede gældsforpligtelser	11.412.087	11.347
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	15.384.306	15.343
	Passiver i alt	16.348.390	16.343
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat	-5.580	6	
Skat af årets resultat i alt	-5.580	6	
2 Investeringsejendomme			
Kostpris 1. juli	15.175.926	15.176	
Kostpris 30. juni	15.175.926	15.176	
Opskrivninger 1. juli	1.124.074	1.124	
Opskrivninger 30. juni	1.124.074	1.124	
Investeringsejendomme i alt	16.300.000	16.300	
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	1.825	-825	1.000
Årets resultat	0	-35	-35
Egenkapital ultimo	1.825	-861	964
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.880.000	3.900	
5 Hovedaktivitet			
Selskabets formål er at drive handelsvirksomhed samt investerings- og projekteringsvirksomhed primært indenfor fast ejendom og beslægtede aktiviteter.			
6 Eventualforpligtelser			
Ingen.			

	2015/16	2014/15
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Pantebrev, nom 1.000.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 33 K, Hadsten By, Over- og Neder Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.800.000.

Pantebrev, nom. 2.360.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 396 d, Randers Markjorder med en bogført værdi på kr. 3.150.000.

Pantebrev, nom. 836.958 i udlejningsejendom, matr. Nr. 2 BÆ, Selling By med en bogført værdi på kr. 2.100.000.

Til sikkerhed for bankgæld:

Ejerpantebrev, nom. 400.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 0004 EM, Vinterslev By, Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.900.000.

Ejerpantebrev, nom. 1.520.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 0004 EM, Vinterslev By, Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.900.000.

Ejerpantebrev, nom. 195.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 33K Hadsten By, Over- og Neder Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.800.000.

Ejerpantebrev, nom. 300.000, i grunden, matr. Nr. 0244 AD Silkeborg Markjorder, Silkeborg med en bogført værdi på kr. 700.000.

Ejerpantebrev, nom. 4.800.000, i udlejningsejendommene, matr. Nr. 244 T og 244 G, Silkeborg Markjorder, Silkeborg med en bogført værdi på kr. 4.750.000.