

**TG Invest ApS
Ødumvej 4
8370 Hadsten**

CVR-nummer: 29311250

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. november 2019

Gorm M. Johansen
Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for TG Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 30. november 2019

Direktion

Gorm Mølbæk Johansen

Hans Nissen Hansen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Hadsten, den 30. November 2019

Gorm M. Johansen
Dirigent

Til den daglige ledelse i TG Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TG Invest ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 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 og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hinnerup, den 30. november 2019

Revisorhuset Hinnerup

registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 35679154

Bjarne Hansen
registreret revisor
mne34464

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

TG Invest ApS
Ødumvej 4
8370 Hadsten

CVR-nr.: 29 31 12 50
Stiftet: 23. januar 2006
Kommune: Favrskov
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Gorm Mølbæk Johansen
Hans Nissen Hansen

Revisor

Revisorhuset Hinnerup
registreret revisionsanpartsselskab
Bogøvej 15
8382 Hinnerup

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handelsvirksomhed samt investerings- og projekteringsvirksomhed primært indenfor fast ejendom og beslægtede aktiviteter .

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Fravalg af revision

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet for TG Invest ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursregulering af

realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Der er anvendt et forventet afkast på 4,75% - 5,75% og der er forventet en belægningsgrad på 95%.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	494.607	2.427.769
Andre driftsomkostninger	-249.657	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	244.950	2.427.769
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	39.455	1.633.935
DRIFTSRESULTAT	284.405	4.061.704
Andre finansielle omkostninger	-473.691	-498.081
RESULTAT FØR SKAT	-189.286	3.563.623
Skat af årets resultat	0	-48.390
ÅRETS RESULTAT	-189.286	3.515.233
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-189.286	3.515.233
DISPONERET I ALT	-189.286	3.515.233

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

AKTIVER

	2019	2018
Investeringsjendomme.....	17.370.000	18.910.001
Materielle anlægsaktiver	17.370.000	18.910.001
ANLÆGSAKTIVER	17.370.000	18.910.001
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	104.110	104.110
Tilgodehavender	104.110	104.110
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	104.110	104.110
AKTIVER.....	17.474.110	19.014.111

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	1.825.000	1.825.000
Overført resultat	2.637.173	2.826.459
1 EGENKAPITAL	4.462.173	4.651.459
Prioritetsgæld	2.902.289	3.921.726
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.240	20.343
Deposita	238.129	263.929
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.150.658	4.205.998
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	24.000	22.000
Kreditinstitutter	5.938.184	5.797.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.501	25.054
3 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.879.594	4.312.374
Kortfristede gældsforpligtelser	9.861.279	10.156.654
GÆLDSFORPLIGTELSE	13.011.937	14.362.652
PASSIVER	17.474.110	19.014.111
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital	1.825.000	0	1.825.000
Overført resultat	2.826.459	-189.286	2.637.173
	<u>4.651.459</u>	<u>-189.286</u>	<u>4.462.173</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.943.726	2.926.289	24.000	3.815.795
Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.343	10.240	0	0
Deposita	263.929	238.129	0	0
	<u>4.227.998</u>	<u>3.174.658</u>	<u>24.000</u>	<u>3.815.795</u>

	2019	2018
3 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Gæld til Gorm Mølbæk Johansen.....	2.827	389.324
Gæld til Hans Nissen Hansen.....	3.876.767	3.923.050
	<u>3.879.594</u>	<u>4.312.374</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

2019

2018

5 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. 1.580.000.

Pantebrev, nom. 2.360.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 396 d, Randers Markjorder med en bogført værdi på kr.7.000.000.

Pantebrev, nom. 836.958 i udlejningsejendom, matr. Nr. 2 BÆ, Selling By med en bogført værdi på kr.2.580.000.

Til sikkerhed for bankgæld:

Ejerpantebrev, nom. 400.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 0004 EM, Vinterslev By, Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.700.000.

Ejerpantebrev, nom. 1.520.000, i udlejningsejendom, matr. Nr.0004 EM, Vinterslev By, Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.700.000.

Ejerpantebrev, nom. 195.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 33K Hadsten By, over- og Neder Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.580.000.

Ejerpantebrev, nom. 4.800.000, i udlejningsejendommene, matr. Nr.244T og244 G, Silkeborg Markjorder, Silkeborg med en bogført værdi på kr. 4.900.000.