

**TG Invest ApS  
Ødumvej 4  
8370 Hadsten**

**CVR-nummer: 29311250**

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. november 2017

  
\_\_\_\_\_  
Gorm M. Johansen  
Dirigent

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 30. november 2017

**Direktion**



Gorm Mølbaek Johansen



Hans Nissen Hansen

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

Hadsten, den 30. November 2017



Gorm M. Johansen  
Dirigent

**Til den daglige ledelse i TG Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for TG Invest ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017

**Revisorhuset Hinnerup**

registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 35679154

  
Bjarne Hansen  
registreret revisor  
MNE nr.: mne34464

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

TG Invest ApS  
Ødumvej 4  
8370 Hadsten

CVR-nr.: 29 31 12 50  
Stiftet: 23. januar 2006  
Hjemsted: 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.

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

## **GENERELT**

Årsregnskabet for TG Invest ApS for 2016/17 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**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

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.

### **Skat af årets resultat**

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 erhvervsjendomme 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**

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.

### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

#### **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 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>652.346</b>	<b>468.016</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>652.346</b>	<b>468.016</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	15.982	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>668.328</b>	<b>468.016</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	15.859
Andre finansielle omkostninger.....	-496.186	-524.912
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>172.142</b>	<b>-41.037</b>
Skat af årets resultat.....	0	5.580
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>172.142</b>	<b>-35.457</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	172.142	-35.457
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>172.142</b>	<b>-35.457</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2017

## AKTIVER

	2017	2016
Investeringsejendomme .....	17.275.438	16.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>17.275.438</b>	<b>16.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>17.275.438</b>	<b>16.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	104.110	0
Udskudt skatteaktiv .....	48.390	48.390
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>152.500</b>	<b>48.390</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>152.500</b>	<b>48.390</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>17.427.938</b>	<b>16.348.390</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	1.825.000	1.825.000
Overført resultat.....	-688.774	-860.916
<b>1 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.136.226</b>	<b>964.084</b>
Prioritetsgæld .....	3.942.407	3.972.219
Deposita.....	263.929	225.561
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.206.336</b>	<b>4.197.780</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	22.000	22.000
Kreditinstitutter .....	7.595.511	7.015.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	19.500	31.250
<b>2 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....</b>	<b>4.448.365</b>	<b>4.118.076</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>12.085.376</b>	<b>11.186.526</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>16.291.712</b>	<b>15.384.306</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>17.427.938</b>	<b>16.348.390</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	1.825.000	0	1.825.000
Overført resultat.....	-860.916	172.142	-688.774
	<u>964.084</u>	<u>172.142</u>	<u>1.136.226</u>
		2017	2016
<b>2 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>			
Gæld til Gorm Mølbæk Johansen .....		374.100	359.539
Gæld til Hans Nissen Hansen .....		4.074.265	3.758.537
		<u>4.448.365</u>	<u>4.118.076</u>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Ingen.			

2017

2016

**4 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. 1.450.000.

Pantebrev, nom. 2.360.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 396 d, Randers Markjorder med en bogført værdi på kr.6.530.000.

Pantebrev, nom. 836.958 i udlejningsejendom, matr. Nr. 2 BÆ, Selling By med en bogført værdi på kr.2.000.000.

Til sikkerhed for bankgæld:

Ejerpantebrev, nom. 400.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 0004 EM, Vinterslev By, Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.610.000.

Ejerpantebrev, nom. 1.520.000, i udlejningsejendom, matr. Nr.0004 EM, Vinterslev By, Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.610.000.

Ejerpantebrev, nom. 195.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 33K Hadsten By, over- og Neder Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.450.000.

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.244T og244 G, Silkeborg Markjorder, Silkeborg med en bogført værdi på kr. 4.170.000.