

**TG Invest ApS
Ødumvej 4
8370 Hadsten**

CVR-nummer: 29311250

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. december 2022

Gorm M. Johansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 22. december 2022

Direktion

Gorm Mølbæk Johansen

Hans Nissen Hansen

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

Hadsten, den 22. december 2022

Gorm M. Johansen
Dirigent

Til den daglige ledelse i TG Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TG Invest ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Hinnerup, den 22. december 2022

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 2021/22 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

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. 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, andre driftsindtægter 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 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 nominal 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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	81.843	231.371
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	81.843	231.371
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-930.000	247.837
DRIFTSRESULTAT	-848.157	479.208
Andre finansielle omkostninger	-209.445	-379.779
RESULTAT FØR SKAT	-1.057.602	99.429
Skat af årets resultat	-9.020	0
ÅRETS RESULTAT	-1.066.622	99.429
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-1.066.622	99.429
DISPONERET I ALT	-1.066.622	99.429

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
AKTIVER

	2022	2021
Investeringsejendomme.....	10.390.000	11.320.000
Materielle anlægsaktiver	10.390.000	11.320.000
ANLÆGSAKTIVER	10.390.000	11.320.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	67.917	91.610
Periodeafgrænsningsposter	4.000	0
Tilgodehavender	71.917	91.610
Likvide beholdninger	348.311	982.414
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	420.228	1.074.024
AKTIVER.....	10.810.228	12.394.024

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	1.825.000	1.825.000
Overført resultat	-601.520	465.102
1 EGENKAPITAL.....	1.223.480	2.290.102
Prioritetsgæld	5.467.444	5.567.722
Deposita	199.995	171.495
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.667.439	5.739.217
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.278	100.278
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.500	26.914
Selskabsskat.....	0	79.244
Anden gæld	10.694	0
3 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.788.837	4.158.269
Kortfristede gældsforpligtelser	3.919.309	4.364.705
GÆLDSFORPLIGTELSE	9.586.748	10.103.922
PASSIVER.....	10.810.228	12.394.024
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

		Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital				
Virksomhedskapital		1.825.000	0	1.825.000
Overført resultat		465.102	-1.066.622	-601.520
		<u><u>2.290.102</u></u>	<u><u>-1.066.622</u></u>	<u><u>1.223.480</u></u>
2 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	5.668.000	5.567.722	100.278	-5.066.330
Deposita	171.495	199.995	0	0
	<u><u>5.839.495</u></u>	<u><u>5.767.717</u></u>	<u><u>100.278</u></u>	<u><u>-5.066.330</u></u>
3 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse			2022	2021
Gæld til Gorm Mølbæk Johansen			3.184	3.061
Gæld til Hans Nissen Hansen			3.785.653	4.155.208
			<u><u>3.788.837</u></u>	<u><u>4.158.269</u></u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Ingen.				

2022

2021

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Gorm M. Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gorm Mølbæk Johansen

Direktør

ID: 12a30bfb-4115-4087-a1c2-8512b0e9f4bf

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-12-2022 kl.: 09:02:26

Underskrevet med MitID



Gorm M. Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gorm Mølbæk Johansen

Dirigent

ID: 12a30bfb-4115-4087-a1c2-8512b0e9f4bf

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-12-2022 kl.: 09:02:26

Underskrevet med MitID



Hans Nissen Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Nissen Hansen

Direktør

ID: 509fa7a0-46af-4474-9fed-135e4c2ea021

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-12-2022 kl.: 10:01:04

Underskrevet med MitID



Bjarne Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Bjarne Hansen

Revisor

ID: 9208-2002-2-981706029568

CPR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 23-12-2022 kl.: 10:04:41

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8da867NgMnS248971849

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.