

**TG Invest ApS  
Ødumvej 4  
8370 Hadsten**

**CVR-nummer: 29311250**

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. december 2023

---

Gorm M. Johansen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning..... 3

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

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse ..... 9

Balance ..... 10

Noter ..... 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 21. december 2023

### Direktion

Gorm Mølbæk Johansen

Hans Nissen Hansen

### Revision af årsregnskab

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

### Dirigentens noteringer

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

Hadsten, den 21. december 2023

Gorm M. Johansen  
Dirigent

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

Vi har opstillet årsregnskabet for TG Invest ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 21. december 2023

**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 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 5,63% 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 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>317.354</b>	<b>81.843</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>317.354</b>	<b>81.843</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	60.000	-930.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>377.354</b>	<b>-848.157</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-464.920	-209.445
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-87.566</b>	<b>-1.057.602</b>
Skat af årets resultat .....	0	-9.020
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-87.566</b>	<b>-1.066.622</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-87.566	-1.066.622
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-87.566</b>	<b>-1.066.622</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2023

## AKTIVER

	2023	2022
Investeringsjendomme.....	10.450.000	10.390.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>10.450.000</b>	<b>10.390.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>10.450.000</b>	<b>10.390.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	67.917	67.917
Andre tilgodehavender .....	14.000	0
Periodeafgrænsningsposter .....	0	4.000
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>81.917</b>	<b>71.917</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>217.229</b>	<b>348.311</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>299.146</b>	<b>420.228</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>10.749.146</b>	<b>10.810.228</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	1.825.000	1.825.000
Overført resultat .....	-689.086	-601.520
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.135.914</b>	<b>1.223.480</b>
Prioritetsgæld.....	5.376.862	5.467.444
Deposita .....	199.995	199.995
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5.576.857</b>	<b>5.667.439</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	95.780	100.278
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	19.499	19.500
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld .....	0	10.694
<b>3 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....</b>	<b>3.921.096</b>	<b>3.788.837</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.036.375</b>	<b>3.919.309</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>9.613.232</b>	<b>9.586.748</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>10.749.146</b>	<b>10.810.228</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	1.825.000	0	1.825.000
Overført resultat .....	-601.520	-87.566	-689.086
	<u>1.223.480</u>	<u>-87.566</u>	<u>1.135.914</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	5.567.723	5.472.642	95.780	4.997.242
Deposita .....	199.995	199.995	0	0
	<u>5.767.718</u>	<u>5.672.637</u>	<u>95.780</u>	<u>4.997.242</u>

	2023	2022
<b>3 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til Gorm Mølbæk Johansen.....	3.313	3.184
Gæld til Hans Nissen Hansen.....	3.917.783	3.785.653
	<u>3.921.096</u>	<u>3.788.837</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

2023

2022

**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.2.280.000.

Til sikkerhed for bankgæld:

Ejerpantebrev, nom. 400.000, i udlejningsejendom, matr. Nr. 0004 EM, Vinterslev By, Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.660.000.

Ejerpantebrev, nom. 1.520.000, i udlejningsejendom, matr. Nr.0004 EM, Vinterslev By, Hadsten med en bogført værdi på kr. 1.660.000.

Ejerpantebrev, nom. 4.800.000, i udlejningsejendommene, matr. Nr.244T og244 G, Silkeborg Markjorder, Silkeborg med en bogført værdi på kr. 4.840.000.

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.

## 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: 21-12-2023 kl.: 17:56:57

Underskrevet med MitID



## 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: 22-12-2023 kl.: 10:04:25

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: 22-12-2023 kl.: 10:04:25

Underskrevet med MitID



## Bjarne Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarne Hansen

Revisor

ID: eaae4617-0fe7-4848-9c2e-8d4697c18454

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 13:34:23

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 44e7d0SpwXY251438860

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](http://www.esignatur.dk).