

# TG 34 ApS

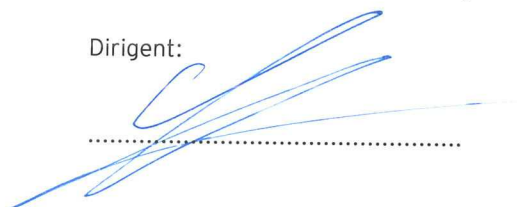
Næsbyvej 26, 5000 Odense C

CVR-nr. 31 94 54 10

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2018

Dirigent:



.....



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TG 34 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

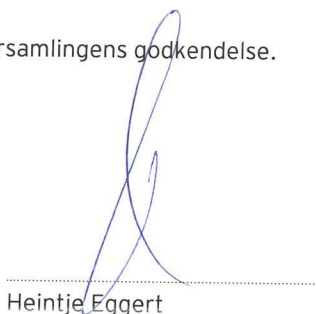
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. september 2018

Direktion:



Hans Schweers



Heintje Eggert

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TG 34 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TG 34 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28. september 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Brian Skovhus Jakobsen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne27701

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	TG 34 ApS
Adresse, postnr., by	Næsbyvej 26, 5000 Odense C
CVR-nr.	31 94 54 10
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Hans Schweers Heintje Eggert
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der foretages skøn i forbindelse med fastsættelse af værdien. Vi henviser til note 5.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 1.079.336 kr. mod et underskud på 60.655 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 1.865.511 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	383.267	166.286
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	860.000	-60.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.243.267	106.286
2	Finansielle omkostninger	-102.059	-159.446
	<b>Resultat før skat</b>	1.141.208	-53.160
3	Skat af årets resultat	-61.872	-7.495
	<b>Årets resultat</b>	1.079.336	-60.655
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.079.336	-60.655
		1.079.336	-60.655



Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	11.290.000	10.430.000
		<u>11.290.000</u>	<u>10.430.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.290.000</u>	<u>10.430.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	66.994	458.805
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>66.994</u>	<u>458.805</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>11.356.994</u></u>	<u><u>10.888.805</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	130.000	130.000
	Overført resultat	1.735.511	656.175
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.865.511</u>	<u>786.175</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.000.000	9.000.000
	Anden gæld	222.405	213.055
		<u>9.222.405</u>	<u>9.213.055</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.079	51.724
	Gæld til tilknyttede virksomheder	168.680	752.949
	Skyldig selskabsskat	69.366	39.534
	Anden gæld	25.953	45.368
		<u>269.078</u>	<u>889.575</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.491.483</u>	<u>10.102.630</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>11.356.994</u></u>	<u><u>10.888.805</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	130.000	716.830	846.830
Overført via resultatdisponering	0	-60.655	-60.655
<b>Egenkapital 1. juli 2017</b>	<b>130.000</b>	<b>656.175</b>	<b>786.175</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.079.336	1.079.336
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>130.000</b>	<b>1.735.511</b>	<b>1.865.511</b>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG 34 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber

Ejendommene er værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter  
+/-Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje  
- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring)  
- Renholdelse  
- Udvendig vedligeholdelse  
- Indvendig vedligeholdelse  
- Administrationsudgifter  
= Nettoresultat

Dagsværdi = nettoresultat/(afkastkrav).

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 4,00 % (2016/17: 4,00 %) for beboelse og 5,00 % (2016/17: 5 %) for erhverv.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

kr.	2017/18	2016/17
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.732	13.051
Andre finansielle omkostninger	86.327	146.395
	102.059	159.446
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	61.872	7.495
	61.872	7.495
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investeringssejendomme</b>
kr.		domme
Kostpris 1. juli 2017		11.685.098
Kostpris 30. juni 2018		11.685.098
Opskrivninger 1. juli 2017		-1.255.098
Årets værdiregulering til dagsværdi		860.000
Opskrivninger 30. juni 2018		-395.098
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>		<b>11.290.000</b>
<b>5 Investeringssejendomme</b>		

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,33 % for 2017/18 som er samme niveau som for 2016/17).

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.290.000 kr. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 1.150.000 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.450.000 kr.

### 6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Saldo primo	130.000	130.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	5.000	0	0
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.980 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med HS Metalservice ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter, kildeskat på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen.

### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger i form af pantebreve for 9.000 t.kr. Selskabets grunde og bygninger har pr. 30. juni 2018 en regnskabsmæssig værdi på 11.290 t.kr.

### 10 Nærtstående parter

#### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
HS Metalservice ApS	Odense	Henvendelse til selskabet.