

## TIPAG Invest A/S

Bjerreskovparken 64, Ribe

(CVR-nr. 32 29 94 23)

## Årsrapport for 2018

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/3 2019.

Dirigent:



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for TIPAG Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

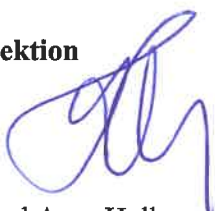
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

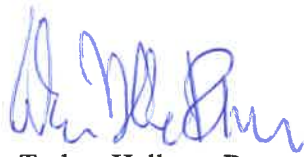
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 21. marts 2019

### Direktion



Svend Aage Hollesen Basse



Torben Hollesen Basse

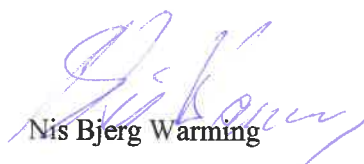
### Bestyrelse



Henrik Ingenmann Nielsen



Jørgen Lillelund Olsen



Nis Bjerg Warming



Svend Aage Hollesen Basse



Torben Hollesen Basse

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i TIPAG Invest A/S**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for TIPAG Invest A/S for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

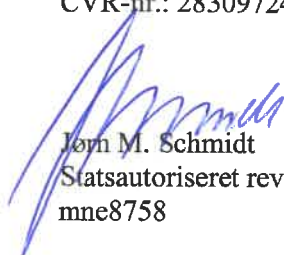
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.


Ribe, den 21. marts 2019

Jørn M. Schmidt Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 28309724



Jørn M. Schmidt  
Statsautoriseret revisor  
mne8758



Jannie M. Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne29486

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TIPAG Invest A/S Bjerreskovparken 64 6760 Ribe
	CVR-nr.: 32 29 94 23
	Kommune: Esbjerg Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Ingemann Nielsen Jørgen Lillelund Olsen Nis Bjerg Warming Svend Aage Hollesen Basse Torben Hollesen Basse
<b>Direktion</b>	Svend Aage Hollesen Basse Torben Hollesen Basse
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank Bavnehøjvej 5, 2B 6700 Esbjerg
<b>Revision</b>	Jørn M. Schmidt Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Seminarievej 1A 6760 Ribe
<b>Ejerforhold</b>	Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen: RHN Holding af 2015 ApS, Hvidørevej 63, 2930 Klampenborg Jørgen Lillelund Olsen, Skæring Sandager 151, 8250 Egå PLANET-Haus AG, Gut Schwartenbek 1, D- 24107 Kiel Torben Hollesen Basse, Bjerreskovparken 64, 6760 Ribe Danaction A/S, Seminarievej 1A, 6760 Ribe

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at tegne kapitalandele i selskabet TI-Projekthaus AG, samt eventuelt indskud af ansvarlig lånekapital i dette selskab, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbunden dermed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er på kr. -101.839, og egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2018 kr. 2.316.897.

### **Fremtiden**

Selskabets ledelse forventer et tilfredsstillende resultat i det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for TIPAG Invest A/S for 2018 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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

### 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

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives over antallet af byggede huse, og afskrivninger foretages i takt med antallet af solgte huse. Den maksimale levetid er vurderet til 5 år.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskursen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdier på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2018**

Note	2018	2017 (tkr.)
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-95.765</b>	<b>92</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	62.332	144
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-54.112	0
Andre finansielle omkostninger	-14.295	-1
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-101.840</b>	<b>235</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-101.840</b>	<b>235</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	801
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	2.520
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	62.332	-1.438
Overført resultat	-164.172	-1.648
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-101.840</b>	<b>235</b>

## Balance pr. 31. december 2018

### Aktiver

Note	2018	2017 (tkr.)
1 Goodwill	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.671.892	4.609
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4.671.892</b>	<b>4.609</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.671.892</b>	<b>4.609</b>
Andre tilgodehavender	0	9
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>469.256</b>	<b>491</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>469.256</b>	<b>500</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.141.148</b>	<b>5.109</b>

## Balance pr. 31. december 2018

### Passiver

Note	2018	2017 (tkr.)
Virksomhedskapital	533.850	534
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.913.159	1.851
Overført resultat	-130.112	34
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	801
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>2.316.897</b>	<b>3.220</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.999	19
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.684.402	0
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	89.850	1.870
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.824.251</b>	<b>1.889</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.824.251</b>	<b>1.889</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.141.148</b>	<b>5.109</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		

## Noter

### Goodwill

#### 1 Immaterielle anlægsaktiver

Kostpris, primo	931.800
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0

<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>931.800</b>
-----------------------------------	----------------

Af-/nedskrivninger, primo	-931.800
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0

<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-931.800</b>
---	-----------------

<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>0</b>
--	----------

	2018	2017 (tkr.)
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo	2.758.733	1.772
Tilgang i årets løb	0	1.828
Afgang i årets løb	0	-842
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>2.758.733</b>	<b>2.758</b>
Op- og nedskrivninger primo	1.850.827	3.289
Årets resultatandele	62.332	-464
Udbetalt overkurs	0	-974
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>1.913.159</b>	<b>1.851</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>4.671.892</b>	<b>4.609</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af resultat	Regnskabsmæssig værdi
TI-Projekthaus AG	Kiel	100%	62.332	4.671.893

## Noter

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisp- onering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	533.850	0	0	533.850
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.850.827	0	62.332	1.913.159
Overført resultat	34.060	0	-164.172	-130.112
Forslag til udbytte for regnskabsåret	800.775	-800.775	0	0
	<b>3.219.512</b>	<b>-800.775</b>	<b>-101.840</b>	<b>2.316.897</b>

Indenfor de sidste 5 år har der været følgende bevægelser på egenkapitalen:

18.01.2012 kapitalforhøjelse med nom. 909.000 - aktiekapital udgør herefter kr. 3.659.000  
15.03.2016 kapitalnedsættelse med nom. 100.000 - aktiekapital udgør herefter kr. 3.559.000  
15.03.2016 kapitalnedsættelse med nom. 3.025.150 - aktiekapital udgør herefter kr. 533.850

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

#### 5 Nærtstående parter

TIPAG Invest A/S's nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse:

Svend Aage Hollesen Basse, Gut Schwartenbek, D-24107 Kiel.  
Torben Hollesen Basse, Bjerreskovparken 64, 6760 Ribe.