



# TF Invest ApS

c/o Torben Fog, Hjørtevænget 27, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 34 17 89 17

## Årsrapport

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2016

---

Torben Fog  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for TF Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 19. september 2016

### **Direktion**

Torben Fog  
direktør

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejeren i TF Invest ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for TF Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 19. september 2016

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Palle Thaisen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TF Invest ApS c/o Torben Fog, Hjortevænget 27 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 34 17 89 17
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Torben Fog, Hjortevænget 27, 2880 Bagsværd, direktør
<b>Revision</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Dattervirksomhed</b>	TE GenInvest Holding 3 ApS, Bagsværd

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>325.068</b>	<b>132</b>
Personaleomkostninger	-887.806	-889
<b>Driftsresultat</b>	<b>-562.738</b>	<b>-757</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.233	17
Andre finansielle indtægter	1.366	3.396
2 Andre finansielle omkostninger	-303.782	-55
<b>Resultat før skat</b>	<b>-845.921</b>	<b>2.601</b>
Skat af årets resultat	209.221	-607
<b>Årets resultat</b>	<b>-636.700</b>	<b>1.994</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.500
Disponeret fra overført resultat	-2.636.700	-506
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-636.700</b>	<b>1.994</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	3.768.767	3.769
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.768.767</u>	<u>3.769</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.851.003	11.034
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>49.372.243</u>	<u>52.782</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>61.223.246</u>	<u>63.816</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>64.992.013</u></b>	<b><u>67.585</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	190.571	0
	Andre tilgodehavender	190	0
	Tilgodehavender i alt	<u>190.761</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>85.606</u>	<u>164</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>276.367</u></b>	<b><u>164</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>65.268.380</u></b>	<b><u>67.749</u></b>



## Balance 30. juni

---

	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	640.000	640
7 Overført resultat	60.962.685	62.802
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>63.602.685</b>	<b>65.942</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Selskabsskat	607.099	941
Anden gæld	1.058.596	866
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.665.695	1.807
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.665.695</b>	<b>1.807</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>65.268.380</b>	<b>67.749</b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### 2. Andre finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	303.782	55
	<u>303.782</u>	<u>55</u>

### 3. Grunde og bygninger

Kostpris 1. juli 2015	3.768.767	3.769
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<u><b>3.768.767</b></u>	<u><b>3.769</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u><b>3.768.767</b></u>	<u><b>3.769</b></u>

### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli 2015	14.384.307	14.384
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<u><b>14.384.307</b></u>	<u><b>14.384</b></u>
Nedskrivninger 1. juli 2015	-3.350.278	-3.367
Korrektion af tidligere opskrivning	797.741	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	19.233	17
<b>Nedskrivninger 30. juni 2016</b>	<u><b>-2.533.304</b></u>	<u><b>-3.350</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u><b>11.851.003</b></u>	<u><b>11.034</b></u>

#### Tilknyttede virksomheder:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
TE GenInvest Holding 3 ApS	Bagsværd	75 %

## Noter

---

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
	<u>30/6 2016 kr.</u>	<u>30/6 2015 t.kr.</u>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juli 2015	37.167.424	40.217
Afgang i årets løb	-3.150.000	-3.050
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>34.017.424</u></b>	<b><u>37.167</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2015	15.614.878	12.427
Årets opskrivninger	-260.059	3.188
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>	<b><u>15.354.819</u></b>	<b><u>15.615</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>49.372.243</u></b>	<b><u>52.782</u></b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	<u>640.000</u>	<u>640</u>
	<b><u>640.000</u></b>	<b><u>640</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	62.801.644	63.308
Årets overførte overskud eller underskud	-2.636.700	-506
Korrektion af opskrivning primo	<u>797.741</u>	<u>0</u>
	<b><u>60.962.685</u></b>	<b><u>62.802</u></b>

## Noter

---

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.500
	<b>2.000.000</b>	<b>2.500</b>
<b>9. Skyldig selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat 1. juli 2015	940.980	787
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-333.881	-453
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	607
	<b>607.099</b>	<b>941</b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 67 t.kr. til sikkerhed for ethvert mellemværende med ejerforeninger. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 11. Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Torben Fog, Hjortevænget 27, 2880 Bagsværd

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for TF Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TF Invest ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.