



# **TPG Invest ApS**

**Vestergade 77, 8550, Ryomgård**

**CVR-nr. 39 22 40 89**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. januar 2020.

---

**Philip Gerstrøm**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab         | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b> |             |
| Resultatopgørelse                                       | 4           |
| Balance   | 5           |
| Noter   | 6           |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 7           |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for TPG Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 17. januar 2020

### Direktion

Thomas Gerstrøm Helbo  
Direktør

Philip Gerstrøm  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i TPG Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TPG Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hadsund, den 17. januar 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | TPG Invest ApS<br>Vestergade 77<br>8550, Ryomgård                                      |
|                  | CVR-nr.: 39 22 40 89   |
|                  | Hjemsted: Syddjurs   |
|                  | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  |
|                  | 2. regnskabsår   |
| <b>Direktion</b> | Thomas Gerstrøm Helbo, Direktør<br>Philip Gerstrøm, Direktør                           |
| <b>Revisor</b>   | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Ringvejen 8<br>9560 Hadsund |

**Resultatopgørelse**

| <u>Note</u>                                 | 1/10 2018<br>- 30/9 2019 | 8/1 2018<br>- 30/9 2018 |
|---|--------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>63.703</b>            | <b>-4.965</b>           |
| Værdiregulering af investeringsejendomme    | -25.508                  | 656.466                 |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>      | <b>38.195</b>            | <b>651.501</b>          |
| Øvrige finansielle omkostninger             | -23.825                  | -19.836                 |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>14.370</b>            | <b>631.665</b>          |
| Skat af årets resultat                      | -3.144                   | -138.967                |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>11.226</b>            | <b>492.698</b>          |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                          |                         |
| Overføres til overført resultat             | 11.226                   | 492.698                 |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>11.226</b>            | <b>492.698</b>          |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>                |  | 2019                    | 2018                    |
|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                          |  | <u>          </u>       | <u>          </u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>          |  |                         |                         |
| 2                             | Investeringsejendomme                    | 1.700.000               | 1.700.000               |
|                               | Materielle anlægsaktiver i alt           | <u>1.700.000</u>        | <u>1.700.000</u>        |
|                               | <b>Anlægsaktiver i alt</b>               | <b><u>1.700.000</u></b> | <b><u>1.700.000</u></b> |
|                               | <b>Aktiver i alt</b>                     | <b><u>1.700.000</u></b> | <b><u>1.700.000</u></b> |
| <b>Passiver</b>               |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                         |                         |
| 3                             | Virksomhedskapital                       | 50.000                  | 50.000                  |
| 4                             | Overført resultat                        | 503.924                 | 492.698                 |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>553.924</u></b>   | <b><u>542.698</u></b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 138.811                 | 138.967                 |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>138.811</u></b>   | <b><u>138.967</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                         |                         |
|                               | Deposita                                 | 17.000                  | 17.000                  |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>17.000</u>           | <u>17.000</u>           |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                | 976.965                 | 991.335                 |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000                  | 10.000                  |
|                               | Selskabsskat                             | 3.300                   | 0                       |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>990.265</u>          | <u>1.001.335</u>        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>1.007.265</u></b> | <b><u>1.018.335</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>1.700.000</u></b> | <b><u>1.700.000</u></b> |

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

## Noter

|  | 1/10 2018<br>- 30/9 2019 | 8/1 2018<br>- 30/9 2018 |
|--|--------------------------|-------------------------|
| <b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>   |                          |                         |
| Hovedaktiviteten består i at drive virksomhed med udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.   |                          |                         |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>  |                          |                         |
| Kostpris 1. oktober 2018   | 1.043.534                | 0                       |
| Tilgang i årets løb  | 25.508                   | 1.043.534               |
| <b>Kostpris 30. september 2019</b>   | <b>1.069.042</b>         | <b>1.043.534</b>        |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2018   | 656.466                  | 0                       |
| Årets regulering til dagsværdi   | -25.508                  | 656.466                 |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september 2019</b>   | <b>630.958</b>           | <b>656.466</b>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>  | <b>1.700.000</b>         | <b>1.700.000</b>        |
| <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> |                          |                         |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>   |                          |                         |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2018   | 50.000                   | 0                       |
| Indskudt selskabskapital   | 0                        | 50.000                  |
|  | <b>50.000</b>            | <b>50.000</b>           |
| <b>4. Overført resultat</b>  |                          |                         |
| Overført resultat 1. oktober 2018  | 492.698                  | 0                       |
| Årets overførte overskud eller underskud   | 11.226                   | 492.698                 |
|  | <b>503.924</b>           | <b>492.698</b>          |



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TPG Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger i forbindelse med udlejning og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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