

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8  
9560 Hadsund  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **TPG Invest ApS**

**Vestergade 77, 8550 Ryomgård**

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

## **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2024.

---

**Philip Gerstrøm**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	8

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 19. januar 2024

### **Direktion**

Philip Gerstrøm

Thomas Gerstrøm Helbo

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i TPG Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for TPG Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Hadsund, den 19. januar 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

TPG Invest ApS  
Vestergade 77  
8550 Ryomgård

CVR-nr.: 39 22 40 89

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Philip Gerstrøm  
Thomas Gerstrøm Helbo

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Ringvejen 8  
9560 Hadsund

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 57.295 kr. mod 74.322 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.434 kr. mod 40.596 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>57.295</b>	<b>74.322</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>57.295</b>	<b>74.322</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-60.320	-22.286
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.025</b>	<b>52.036</b>
Skat af årets resultat	-409	-11.440
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.434</b>	<b>40.596</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	40.596
Disponeret fra overført resultat	-3.434	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.434</b>	<b>40.596</b>

**Balance 30. september**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>		
<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>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>616.571</u>	<u>620.005</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>666.571</u></b>	<b><u>670.005</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>138.811</u>	<u>138.811</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>138.811</u></b>	<b><u>138.811</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	<u>25.500</u>	<u>25.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.500</u>	<u>25.500</u>
Gæld til pengeinstitutter	849.468	842.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
Selskabsskat	<u>9.650</u>	<u>23.121</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>869.118</u>	<u>865.684</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>894.618</u></b>	<b><u>891.184</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.700.000</u></b>	<b><u>1.700.000</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## Noter

---

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	60.320	22.286
	<b>60.320</b>	<b>22.286</b>
<b>2. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	1.069.042	1.069.042
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b>1.069.042</b>	<b>1.069.042</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	630.958	630.958
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2023</b>	<b>630.958</b>	<b>630.958</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående intesteringsjendom.

## 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.

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

### 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 samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af 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”.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme”.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.