



# **TPG Invest ApS**

**Vestergade 77, 8550, Ryomgård**

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

## **Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. januar 2021.

---

**Philip Gerstrøm**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	8

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 8. januar 2021

### 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 2019 - 30. september 2020 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 8. januar 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TPG Invest ApS Vestergade 77 8550, Ryomgård
	CVR-nr.: 39 22 40 89
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Thomas Gerstrøm Helbo, Direktør Philip Gerstrøm, Direktør
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 64.408 kr. mod 63.703 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 33.430 kr. mod 11.226 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>64.408</b>	<b>63.703</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-25.508
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>64.408</b>	<b>38.195</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-21.562	-23.825
<b>Resultat før skat</b>	<b>42.846</b>	<b>14.370</b>
Skat af årets resultat	-9.416	-3.144
<b>Årets resultat</b>	<b>33.430</b>	<b>11.226</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	33.430	11.226
<b>Disponeret i alt</b>	<b>33.430</b>	<b>11.226</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	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>			
2	Virksomhedskapital	50.000	50.000
3	Overført resultat	537.354	503.924
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>587.354</u></b>	<b><u>553.924</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	138.811	138.811
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>138.811</u></b>	<b><u>138.811</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	934.119	976.965
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Selskabsskat	12.716	3.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>956.835</u>	<u>990.265</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>973.835</u></b>	<b><u>1.007.265</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.700.000</u></b>	<b><u>1.700.000</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			



## Noter

---

	2019/20	2018/19
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	1.069.042	1.043.534
Tilgang i årets løb	0	25.508
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b>1.069.042</b>	<b>1.069.042</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	630.958	656.466
Årets regulering til dagsværdi	0	-25.508
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2020</b>	<b>630.958</b>	<b>630.958</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</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.

<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2019	503.924	492.698
Årets overførte overskud eller underskud	33.430	11.226
	<b>537.354</b>	<b>503.924</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

## 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes 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 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 acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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.

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.

### 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.