

# TPM Invest ApS

Højvej 39, 8471 Sabro

CVR-nr. 40 42 06 14

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2022.

---

Tomas Parsberg Madsen  
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. januar - 31. december 2021</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8           |
| Noter  | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for TPM 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 16. marts 2022

### Direktion

Tomas Parsberg Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i TPM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TPM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 revisors 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.

Aarhus, den 16. marts 2022

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Thomas Amby  
statsautoriseret revisor  
mne29474

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | TPM Invest ApS<br>Højvej 39<br>8471 Sabro                                     |
|                        | CVR-nr.: 40 42 06 14  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Tomas Parsberg Madsen   |
| <b>Revisor</b>         | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Sommervej 31C<br>8210 Aarhus V |
| <b>Modervirksomhed</b> | TPM Holding Company ApS   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 253.755 mod 222.571 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 75.406 mod 42.145 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2021</u>    | <u>2020</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>253.755</b> | <b>222.571</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -77.237        | -76.318        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>176.518</b> | <b>146.253</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 4.433          | 899            |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -84.282        | -90.582        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>96.669</b>  | <b>56.570</b>  |
| Skat af årets resultat                            | -21.263        | -14.425        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>75.406</b>  | <b>42.145</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 75.406         | 42.145         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>75.406</b>  | <b>42.145</b>  |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                               |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2021</u>             | <u>2020</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                         |
| Grunde og bygninger                          | 3.602.487               | 3.586.574               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | <u>28.925</u>           | <u>32.825</u>           |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>3.631.412</u>        | <u>3.619.399</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>3.631.412</u></b> | <b><u>3.619.399</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 35.000                  | 0                       |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>113.914</u>          | <u>111.131</u>          |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>148.914</u>          | <u>111.131</u>          |
| Likvide beholdninger                         | <u>60.845</u>           | <u>41.219</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>209.759</u></b>   | <b><u>152.350</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>3.841.171</u></b> | <b><u>3.771.749</u></b> |



## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |   | <u>2021</u>             | <u>2020</u>             |
|-------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Note                          |   |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>            |   |                         |                         |
|                               | Virksomhedskapital                                | 50.000                  | 50.000                  |
|                               | Overført resultat                                 | <u>98.729</u>           | <u>23.323</u>           |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b><u>148.729</u></b>   | <b><u>73.323</u></b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |   |                         |                         |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                     | <u>42.846</u>           | <u>28.667</u>           |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b><u>42.846</u></b>    | <b><u>28.667</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |   |                         |                         |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter                    | 1.605.865               | 1.707.737               |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                         | <u>759.679</u>          | <u>841.023</u>          |
| 2                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>2.365.544</u>        | <u>2.548.760</u>        |
| 2                             | Kortfristet del af langfristet gæld               | 215.074                 | 215.876                 |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 15.001                  | 15.001                  |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 1.027.956               | 861.997                 |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 7.084                   | 1.650                   |
|                               | Anden gæld  | <u>18.937</u>           | <u>26.475</u>           |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>1.284.052</u>        | <u>1.120.999</u>        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b><u>3.649.596</u></b> | <b><u>3.669.759</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                             | <b><u>3.841.171</u></b> | <b><u>3.771.749</u></b> |
| <b>3</b>                      | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>      |                         |                         |
| <b>4</b>                      | <b>Eventualposter</b>                             |                         |                         |

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 50.000                    | 23.323                   | 73.323         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 75.406                   | 75.406         |
|  | <b>50.000</b>             | <b>98.729</b>            | <b>148.729</b> |

## Noter

|  | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |               |               |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 17.823        | 16.894        |
| Andre finansielle omkostninger                     | 66.459        | 73.688        |
|  | <b>84.282</b> | <b>90.582</b> |

## 2. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2021 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2021 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 1.708.139                | 102.274                                     | 1.605.865                         | 1.213.665              |
| Gæld til pengeinstitutter         | 872.479                  | 112.800                                     | 759.679                           | 410.056                |
|                                   | <b>2.580.618</b>         | <b>215.074</b>                              | <b>2.365.544</b>                  | <b>1.623.721</b>       |

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.708 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.602 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 872 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.602 t. kr.

## 4. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TPM Holding Company ApS, CVR-nr. 40419764 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Den samlede skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsrapport.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TPM 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 lejeindtægter, 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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|   |          |
|---|----------|
|   | Brugstid |
| Bygninger                               | 20-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   |

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

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".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TPM Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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