

# TPM Invest ApS

Højvej 39, 8471 Sabro

CVR-nr. 40 42 06 14

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

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

---

Tomas Parsberg Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>        |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance   | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9           |
| Noter   | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 11          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 19. april 2024

### **Direktion**

Tomas Parsberg Madsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaveren i TPM Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TPM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

TPM Invest ApS er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 19. april 2024

### 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<br><br>CVR-nr.: 40 42 06 14<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Tomas Parsberg Madsen  |
| <b>Revision</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 416.863 mod 398.875 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 182.891 mod 182.574 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>  | <u>2023</u>    | <u>2022</u><br>(ej revideret) |
|--|----------------|-------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>416.863</b> | <b>398.875</b>                |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | -78.724        | -80.212                       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                   | <b>338.139</b> | <b>318.663</b>                |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 4.271          | 4.544                         |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                        | -122.475       | -89.148                       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>219.935</b> | <b>234.059</b>                |
| Skat af årets resultat                                   | -37.044        | -51.485                       |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>182.891</b> | <b>182.574</b>                |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                |                               |
| Overføres til overført resultat                          | 182.891        | 182.574                       |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>182.891</b> | <b>182.574</b>                |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                               |                         |                               |
|--|-------------------------|-------------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2023</u>             | <u>2022</u><br>(ej revideret) |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                               |
| Grunde og bygninger                          | 3.503.083               | 3.526.175                     |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 21.125                  | 25.025                        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>3.524.208</u>        | <u>3.551.200</u>              |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>3.524.208</u></b> | <b><u>3.551.200</u></b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                               |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 77.364                  | 111.374                       |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>77.364</u>           | <u>111.374</u>                |
| Likvide beholdninger                         | 409.661                 | 303.517                       |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>487.025</u></b>   | <b><u>414.891</u></b>         |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>4.011.233</u></b> | <b><u>3.966.091</u></b>       |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |   | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
|-------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Note                          |   |                         | (ej revideret)          |
| <b>Egenkapital</b>            |   |                         |                         |
|                               | Virksomhedskapital                                | 50.000                  | 50.000                  |
|                               | Overført resultat                                 | 464.193                 | 281.303                 |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b><u>514.193</u></b>   | <b><u>331.303</u></b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |   |                         |                         |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                     | 69.357                  | 56.051                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b><u>69.357</u></b>    | <b><u>56.051</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |   |                         |                         |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter                    | 1.435.878               | 1.510.157               |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                         | 625.148                 | 703.987                 |
| 2                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>2.061.026</u>        | <u>2.214.144</u>        |
| 2                             | Kortfristet del af langfristet gæld               | 165.626                 | 183.103                 |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 20.000                  | 15.000                  |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 1.111.602               | 1.068.961               |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 23.738                  | 38.280                  |
|                               | Anden gæld  | 45.691                  | 59.249                  |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>1.366.657</u>        | <u>1.364.593</u>        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b><u>3.427.683</u></b> | <b><u>3.578.737</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                             | <b><u>4.011.233</u></b> | <b><u>3.966.091</u></b> |
| <b>3</b>                      | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>      |                         |                         |
| <b>4</b>                      | <b>Eventualposter</b>                             |                         |                         |

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 50.000                    | 281.302                  | 331.302        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 182.891                  | 182.891        |
|  | <b>50.000</b>             | <b>464.193</b>           | <b>514.193</b> |

## Noter

|  | 2023           | 2022<br>(ej revideret) |
|--|----------------|------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                |                        |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 42.641         | 41.006                 |
| Andre finansielle omkostninger                     | 79.834         | 48.142                 |
|  | <b>122.475</b> | <b>89.148</b>          |

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2023 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2023 | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| <b>2. Gældsforpligtelser</b>   |                          |   |                                   |                        |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.511.056                | 75.178                                      | 1.435.878                         | 1.102.895              |
| Gæld til pengeinstitutter      | 715.596                  | 90.448                                      | 625.148                           | 206.019                |
|                                | <b>2.226.652</b>         | <b>165.626</b>                              | <b>2.061.026</b>                  | <b>1.308.914</b>       |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.511 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.451 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 716 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.451 t.kr.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser på balancedagen.

#### Sambeskatning

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

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige 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. 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 huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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).

### 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                               | 15-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   |

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

#### Tilgodehavender

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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 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.

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

### Gældsforpligtelser

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.