

**TL Johansen Invest ApS**  
(CVR-nr. 39 81 74 46)Kærmindevej 29  
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT FOR 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2025

Dirigent

---

Lasse Westergaard Johansen

## 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 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance pr. 31. december 2024, aktiver .....	9
Balance pr. 31. december 2024, passiver .....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for TL Johansen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalget af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. maj 2025

Direktion:

---

Lasse Westergaard Johansen

---

Troels Westergaard Johansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i TL Johansen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TL Johansen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### Revisors ansvar

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.

#### Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

#### Den udførte assistance

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.

Odense, den 10. maj 2025

**SØBY REVISORER A/S**

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 42*

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

*mne31463*

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TL Johansen Invest ApS Kærmindevej 29 5000 Odense C
	CVR-nr.: 39 81 74 46 Stiftet: 18. august 2018 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Direktion</b>	Lasse Westergaard Johansen Troels Westergaard Johansen
<b>Revisor</b>	SØBY REVISORER A/S Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme, samt drift af udlejningsvirksomhed.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret metode, med fastsat forrentningsfaktor ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværd.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TL Johansen Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

I anskaffelsesåret indregnes investeringsejendomme til kostpris med tillæg af købsomkostninger, eftersom denne vurderes at svare til dagsværdi.

Dagsværdi fastsættes ud fra et fastsat forrentningskrav samt opgjort driftsafkast/nettohusleje.

I driftsafkastet indgår årets faktiske lejeindtægter korrigeret til markedsleje samt for eventuelle tomme lejemål. Herudover indgår følgende driftsomkostninger: vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger, ejendomsskat, forsikringer samt andre omkostninger tilknyttet ejendommen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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 nettorealisation sværdi.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet 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.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>2024 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2023 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	172.144	226
Andre driftsindtægter .....	0	0
Andre driftsomkostninger .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	172.144	226
2. Finansielle omkostninger .....	-160.973	-105
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	200.000	50
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	211.171	171
3. Skat af årets resultat .....	-47.067	-38
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>164.104</u>	<u>133</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	-35.896	133
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	200.000	0
	<hr/>	<hr/>
Disponeret i alt .....	<u>164.104</u>	<u>133</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2024 i hele kr.</u>	<u>2023 i 1.000 kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>3. Materielle anlægsaktiver:</b>		
Investeringsejendomme .....	4.800.000	4.600
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.600</b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Andre tilgodehavender .....	2.933	0
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>104.614</b>	<b>140</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>107.547</b>	<b>140</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>4.907.547</b>	<b>4.740</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

## PASSIVER

<u>Note</u>	2024 i hele kr.	2023 i 1.000 kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50
Overført resultat .....	886.587	923
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	200.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>1.136.587</b>	<b>973</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Hensættelser til udskudt skat .....	235.707	191
<b>4. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	1.989.970	2.051
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.434.746	1.377
	<b>3.424.716</b>	<b>3.428</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
4. Kortfristet del af langfristet gæld .....	60.000	55
Deposita .....	40.000	40
Selskabsskat .....	3.037	45
Anden gæld .....	7.500	8
	<b>110.537</b>	<b>148</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>3.535.253</b>	<b>3.576</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>4.907.547</b>	<b>4.740</b>
<b>5. EVENTUALPOSTER</b>		
<b>6. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
<b>7. NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
<b>8. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2024 i</u> hele kr.	<u>2023 i</u> 1.000 kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Saldo primo .....	50.000	50
Saldo ultimo .....	<u>50.000</u>	<u>50</u>
 <b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	922.483	790
Årets resultat .....	<u>-35.896</u>	<u>133</u>
Saldo ultimo .....	<u>886.587</u>	<u>923</u>
 <b>Foreslået udbytte:</b>		
Saldo primo .....	0	0
Betalt udbytte .....	0	0
Årets resultat .....	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo .....	<u>200.000</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL, ULTIMO</b> .....	<u>1.136.587</u>	<u>973</u>

## NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2024 i hele kr.	2023 i 1.000 kr.
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	105.895	52
Renteomkostninger associerede virksomheder .....	55.078	53
	<u>160.973</u>	<u>105</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	3.067	27
Regulering af udskudt skat .....	44.000	11
	<u>47.067</u>	<u>38</u>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024 .....		3.796.105
Årets tilgang .....		0
Årets afgang .....		0
<b>Kostpris 31. december 2024</b> .....		<u>3.796.105</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2024 .....		803.895
Årets opskrivninger .....		200.000
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2024</b> .....		<u>1.003.895</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> .....		<u>4.800.000</u>

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt en forrentningsfaktor på 4,5% på baggrund af ejendommens beliggenhed og karakteristika. Ejendomme er beboelsesejendom beliggende i Odense C, nyistandsat og med stabil lejeindtægt. En stigning i forrentningsfaktor/afkastkrav på 0,1% vil resultere i et fald i dagsværdi på ca. tkr. 100 og tilsvarende vil et fald/reduktion i faktor/afkastkrav på 0,1% resultere i en højere dagsværdi på ca. tkr. 100.

Note**NOTER****5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>1/1 2024</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>gæld i alt</u>	<u>gæld i alt</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Prioritetsgæld .....	2.105.913	2.049.970	60.000	1.600.000
Virksomhedsdeltagere og ledel:	<u>1.376.769</u>	<u>1.434.746</u>	<u>0</u>	<u>1.200.000</u>
	<u>3.482.682</u>	<u>3.484.716</u>	<u>60.000</u>	<u>2.800.000</u>

**6. EVENTUALPOSTER M.V.:****Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Ingen.

**7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.050 er deponeret realkreditpantebreve med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør tkr. 4.800.

**8. NÆRTSTÅENDE PARTER:****Ejerforhold:**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

LW Johansen Holding ApS

TW Johansen Holding ApS

**9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Troels Westergaard Johansen

Navn returneret af MitId: Troels Westergaard Johansen  
Direktør  
ID: 52a28011-d472-4338-b0bb-24dbeb2466fa  
IP-adresse: 82.134.187.127:34739  
Dato for underskrift: 02-06-2025 07:56:53 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Lasse Westergaard Johansen

Navn returneret af MitId: Lasse Westergaard Johansen  
Direktør og Dirigent  
ID: fc0cfd86-4f49-4683-83d6-119e6006a770  
IP-adresse: 152.115.221.50:60513  
Dato for underskrift: 02-06-2025 07:04:27 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Peder Grønnegaard Rasmussen

Navn returneret af MitId: Peder Grønnegaard Rasmussen  
Revisor  
ID: b9b23ae6-98d0-48b0-b95b-73968851dec1  
IP-adresse: 95.166.185.118:16215  
Dato for underskrift: 02-06-2025 17:04:32 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 34d122yuKuj252591692