
T-H Invest ApS

CVR-nr.: 40747478

Erasmusvej 4
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

14/03/2024

Torben Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	T-H Invest ApS Erasmusvej 4 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 40747478 Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023
Revisor	RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab Gasværksvej 3 9300 Sæby DK Danmark CVR-nr.: 38257846 P-enhed: 1022010065

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for T-H Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 07/03/2024

Direktion

Torben Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i T-H Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T-H Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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.

Aalborg, den 07/03/2024

RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 38257846
Verner Freundlich Larsen, mne862

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er formueadministration, at investere i andre virksomheder og i værdipapirer og ejendomme til udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud efter skat på kr. 479.673 mod sidste års overskud efter skat på kr. 290.907

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregningen 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter fratrukket de af drift af ejendommene direkte forbundne omkostninger.

Resultat af kapitalandele.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder føres særskilt i resultatopgørelsen i henhold til den indre værdis metode.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Balancen

Anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til ejendommens købspris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra

de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelse. En positiv nettoregulering på investeringsejendomme med fradrag af hensættelse til udskudt skat bindes på ”*reserve for dagsværdi på investeringsaktiver*” under egenkapitalen.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i den løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over ejendommenes levetid.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til den forholdsmæssige ejerandel af den indre værdi. Kapitalandele med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til en værdi med kr. 0.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig/tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af åres skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		49.276	40.954
Resultat af ordinær primær drift		49.276	40.954
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		451.032	266.958
Andre finansielle indtægter		186	0
Øvrige finansielle omkostninger		-11.440	-10.277
Ordinært resultat før skat		489.054	297.635
Skat af årets resultat	1	-9.381	-6.728
Årets resultat		479.673	290.907
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		122.000	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		451.032	266.958
Overført resultat		-93.359	-93.851
I alt		479.673	290.907

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.434.568	1.428.569
Materielle anlægsaktiver i alt		1.434.568	1.428.569
Kapitalandele i associerede virksomheder		501.574	549.542
Finansielle anlægsaktiver i alt		501.574	549.542
Anlægsaktiver i alt		1.936.142	1.978.111
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		197.512	67.728
Andre tilgodehavender		1.750	1.750
Tilgodehavender i alt		199.262	69.478
Likvide beholdninger		255.354	11.690
Omsætningsaktiver i alt		454.616	81.168
AKTIVER I ALT		2.390.758	2.059.279

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		451.574	499.542
Overført resultat		769.442	363.801
Forslag til udbytte		122.000	117.800
Egenkapital i alt		1.383.016	1.021.143
Gæld til realkreditinstitutter		827.499	860.944
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	827.499	860.944
Gæld til realkreditinstitutter		35.000	36.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	3.750
Skyldig selskabsskat		39.165	85.827
Skyldig moms og afgifter		89.478	15
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	40.000
Deposita		11.600	11.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		180.243	177.192
Gældsforpligtelser i alt		1.007.742	1.038.136
PASSIVER I ALT		2.390.758	2.059.279

Noter

1. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	143.418	86.240
Ændring af udskudt skat	0	0
Skatterefusion datterselskab	-134.037	-79.512
	<u>9.381</u>	<u>6.728</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	862.499	35.000	827.499	678.502
	<u>862.499</u>	<u>35.000</u>	<u>827.499</u>	<u>678.502</u>

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1