
T-H Invest ApS

CVR-nr.: 40747478

Erasmusvej 4
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/05/2025

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: 01/01/2024 - 31/12/2024
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 2024 - 31. december 2024 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 21/05/2025

Direktion

Torben Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i T-H Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T-H Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 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 revisorers 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.

Sæby, den 21/05/2025

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. 531.985 mod sidste års overskud efter skat på kr. 479.673

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 renteomkostninger, 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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		42.322	49.276
Resultat af ordinær primær drift		42.322	49.276
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		538.755	451.032
Andre finansielle indtægter		2.502	186
Øvrige finansielle omkostninger		-51.721	-11.440
Ordinært resultat før skat		531.858	489.054
Skat af årets resultat	1	127	-9.381
Årets resultat		531.985	479.673
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		127.000	122.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		538.755	451.032
Overført resultat		-133.770	-93.359
I alt		531.985	479.673

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.434.568	1.434.568
Materielle anlægsaktiver i alt		1.434.568	1.434.568
Kapitalandele i associerede virksomheder		589.329	501.574
Andre værdipapirer og kapitalandele		469.527	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.058.856	501.574
Anlægsaktiver i alt		2.493.424	1.936.142
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		126.140	197.512
Andre tilgodehavender		97.243	1.750
Tilgodehavender i alt		223.383	199.262
Likvide beholdninger		2.450	255.354
Omsætningsaktiver i alt		225.833	454.616
AKTIVER I ALT		2.719.257	2.390.758

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		539.329	451.574
Overført resultat		1.086.672	769.442
Forslag til udbytte		127.000	122.000
Egenkapital i alt		1.793.001	1.383.016
Gæld til realkreditinstitutter		819.380	827.499
Langfristede gældsforpligtelser i alt		819.380	827.499
Gæld til realkreditinstitutter		22.000	35.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Skyldig selskabsskat		68.276	39.165
Skyldig moms og afgifter		0	89.478
Deposita		11.600	11.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		106.876	180.243
Gældsforpligtelser i alt		926.256	1.007.742
PASSIVER I ALT		2.719.257	2.390.758

Noter

1. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	155.364	143.418
Ændring af udskudt skat	0	0
Skatterefusion datterselskab	-155.491	-134.037
	<u>+127</u>	<u>9.381</u>

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	1