
T-H Invest ApS

CVR-nr.: 40747478

Erasmusvej 4
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

31/05/2023

Torben Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

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 2022 - 31. december 2022 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 22/05/2023

Direktion

Torben Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i T-H Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for T-H Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere års-regnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 22/05/2023

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. 290.907 mod sidste års overskud efter skat på kr. 381.595

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 tabrisici 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 årets 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		40.954	53.033
Resultat af ordinær primær drift		40.954	53.033
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		266.958	346.995
Øvrige finansielle omkostninger		-10.277	-8.677
Ordinært resultat før skat		297.635	391.351
Skat af årets resultat	1	-6.728	-9.756
Årets resultat		290.907	381.595
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		117.800	114.400
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		266.958	346.995
Overført resultat		-93.851	-79.800
I alt		290.907	381.595

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.428.569	1.373.700
Materielle anlægsaktiver i alt		1.428.569	1.373.700
Kapitalandele i associerede virksomheder		549.542	396.995
Finansielle anlægsaktiver i alt		549.542	396.995
Anlægsaktiver i alt		1.978.111	1.770.695
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		67.728	101.210
Andre tilgodehavender		1.750	1.750
Tilgodehavender i alt		69.478	102.960
Likvide beholdninger		11.690	27.032
Omsætningsaktiver i alt		81.168	129.992
AKTIVER I ALT		2.059.279	1.900.687

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		499.542	346.995
Overført resultat		363.801	343.648
Forslag til udbytte		117.800	114.400
Egenkapital i alt		1.021.143	845.043
Gæld til realkreditinstitutter		860.944	895.486
Langfristede gældsforpligtelser i alt		860.944	895.486
Gæld til realkreditinstitutter		36.000	36.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.750	3.750
Skyldig selskabsskat		85.827	109.208
Skyldig moms og afgifter		15	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		40.000	0
Deposita		11.600	11.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		177.192	160.158
Gældsforpligtelser i alt		1.038.136	1.055.644
PASSIVER I ALT		2.059.279	1.900.687

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	86.240	190.208
Ændring af udskudt skat	0	1.758
Skatterefusion datterselskab	-79.512	-101.210
	<u>6.728</u>	<u>9.756</u>

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

1

Der er ikke ydet vederlag til ansatte eller ledelse.