

T-H Invest ApS

CVR-nr.: 40747478

Erasmusvej 4
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

11/04/2022

Torben Poulsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

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: 01/01/2021 - 31/12/2021
Revisor	Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen Thyboevej 5 9000 Aalborg DK Danmark
	CVR-nr: 91778750 P-enhed: 1005189241

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 2021 – 31. december 2021 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 årsregnskabet 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, 04/04/2022

Verner Freundlich Larsen ,mne862

Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen
CVR:91778750

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. 381.595 mod sidste års overskud efter skat på kr. 160.107.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til ejendommenes købspris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme 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 netto regulering på investeringsejendomme med fradrag af hensættelse til udskudt skat bindes på ” *reserve for dagsværdi på investeringsaktiver* ” under egenkapitalen.

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

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsjendomme 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 års 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		53.033	29.708
Resultat af ordinær primær drift		53.033	29.708
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		346.995	145.773
Øvrige finansielle omkostninger		-8.677	-12.741
Ordinært resultat før skat		391.351	162.740
Skat af årets resultat	1	-9.756	-2.633
Årets resultat		381.595	160.107
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		114.400	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		346.995	145.773
Overført resultat		-79.800	14.334
I alt		381.595	160.107

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		1.373.700	1.373.700
Materielle anlægsaktiver i alt		1.373.700	1.373.700
Kapitalandele i associerede virksomheder		396.995	171.681
Finansielle anlægsaktiver i alt		396.995	171.681
Anlægsaktiver i alt		1.770.695	1.545.381
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		101.210	0
Udskudte skatteaktiver		0	1.758
Andre tilgodehavender		1.750	1.750
Tilgodehavender i alt		102.960	3.508
Likvide beholdninger		27.032	277.464
Omsætningsaktiver i alt		129.992	280.972
AKTIVER I ALT		1.900.687	1.826.353

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		346.995	146.681
Overført resultat		343.648	276.767
Forslag til udbytte		114.400	0
Egenkapital i alt		845.043	463.448
Gæld til realkreditinstitutter		895.486	926.125
Langfristede gældsforpligtelser i alt		895.486	926.125
Gæld til realkreditinstitutter		36.000	40.000
Skyldig selskabsskat		109.208	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.950	26.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	369.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		160.158	436.780
Gældsforpligtelser i alt		1.055.644	1.362.905
PASSIVER I ALT		1.900.687	1.826.353

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	109.208	0
Ændring af udskudt skat	1.758	2.633
Skatterefusion datterselskab	-101.210	0
	<u>9.756</u>	<u>2.633</u>

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021
	1