

Registreret revisionsaktieselskab . Torvet 12 . 8620 Kjellerup  
www.center-revision-kjellerup-as.dk . e-mail: cr@center-revision-kjellerup-as.dk  
Telefon 86 88 27 44

# **TAT INVEST APS**

Paghs Alle 12B, 1.

7400 Herning

CVR-nr. 29 77 04 41

## **ÅRSRAPPORT FOR 2022**

**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2023

---

Jens Peter Winther  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>SIDE</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for TAT Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. maj 2023

### **Direktion**

Jens Peter Winther  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til ledelsen i TAT Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for TAT Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Kjellerup, den 31. maj 2023

Center-Revision, Kjellerup  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 61 80 38

Christian Bräuner  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35801

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

TAT Invest ApS  
Paghs Alle 12B, 1.  
7400 Herning

CVR-nr.: 29 77 04 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Herning

**Direktion**

Jens Peter Winther, direktør

**Revisor**

Center-Revision, Kjellerup  
Registreret revisionsaktieselskab  
Torvet 12  
8620 Kjellerup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 33.907, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 40.000.

Resultatet anses for værende mindre tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TAT Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, med undtagelse af nedenstående vedrørende ændring af regnskabspraksis for måling af grunde og bygninger til dagsværdi.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kospris med fradrag af afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at det efter ledelsens opfattelse dermed give et mere retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2022:

- Balancesummen forøges med t.kr. 757.

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 757.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grund og bygninger (Investeringsejendomme) måles til dagsværdi.

Ved første indregning sker det til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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 netrealisationsværdi.

#### **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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>214.976</b>	<b>201.393</b>
Personaleomkostninger	1	-12.212	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>202.764</b>	<b>201.393</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-25.050	-35.476
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>177.714</b>	<b>165.917</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>177.713</b>	<b>165.917</b>
Finansielle indtægter	3	0	67.200
Finansielle omkostninger		-211.620	-170.711
<b>Resultat før skat</b>		<b>-33.907</b>	<b>62.406</b>
Skat af årets resultat	4	0	-101.448
<b>Årets resultat</b>		<b>-33.907</b>	<b>-39.042</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	800.000
Ekstraordinært udbytte		867.991	0
Overført resultat		-901.898	-839.042
		<b>-33.907</b>	<b>-39.042</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	0	4.741.380
Investeringsejendomme	2,5	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>4.741.380</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>4.741.380</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>1.538.074</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>22.000</u></b>	<b><u>1.538.074</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>22.000</u></b>	<b><u>1.538.074</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.022.000</u></b>	<b><u>6.279.454</u></b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	150.000
Overført resultat		0	34.491
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	800.000
<b>Egenkapital</b>		<b>40.000</b>	<b>984.491</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.550.735	3.728.844
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.550.735</b>	<b>3.728.844</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	122.680	161.000
Kreditinstitutter	6	546.157	1.149.336
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.543	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		156.462	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		481.701	40.071
Anden gæld		104.722	205.712
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.431.265</b>	<b>1.566.119</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.982.000</b>	<b>5.294.963</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.022.000</b>	<b>6.279.454</b>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Særlige poster			

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	0	34.491	800.000	0	984.491
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	757.407	0	0	0	757.407
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	150.000	757.407	34.491	800.000	0	1.741.898
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-757.407	757.407	0	0	0
Kontant kapitalnedsættelse	-110.000	0	110.000	0	0	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-800.000	-867.991	-1.667.991
Årets resultat	0	0	-901.898	0	867.991	-33.907
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>

## NOTER

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>12.212</u>	<u>0</u>
	<u><b>12.212</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
		<u>2022</u> kr.
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsjendomme - Grunde og bygninger</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>4.000.000</u>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>67.200</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>67.200</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>101.448</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>101.448</b></u>



## NOTER

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022	5.076.471	0
Afgang i årets løb	-1.574.003	0
Overførsler i årets løb	-3.502.468	3.502.468
Kostpris 31. december 2022	0	3.502.468
Årets opskrivninger	0	757.407
Overførsler i årets løb	0	-259.875
Opskrivninger 31. december 2022	0	497.532
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	335.091	0
Årets afskrivninger	25.050	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-100.266	0
Overførsler i årets løb	-259.875	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>4.000.000</b>

Investeringsejendomme består af to udlejningsejendomme i Herning. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre tkr. 195 samlet set for de to ejendomme.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,75 - 5,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.017.554	3.084.844
Mellem 1 og 5 år	<u>533.181</u>	<u>644.000</u>
Langfristet del	2.550.735	3.728.844
Inden for et år	<u>122.680</u>	<u>161.000</u>
	<b><u>2.673.415</u></b>	<b><u>3.889.844</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JP & T Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.673, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 4.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 1.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 4.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.