



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**THODE INVEST APS**

**SOLHØJ 20, 9240 NIBE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juli 2023

---

Anders Thode

**CVR-NR. 30 07 79 97**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Thode Invest ApS Solhøj 20 9240 Nibe
	CVR-nr.: 30 07 79 97 Stiftet: 29. november 2006 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Thode
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Thode 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 12. juli 2023

Direktion:

---

Anders Thode

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Thode Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thode Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 12. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom, foretage investeringer i andre selskaber samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

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

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>243.060</b>	<b>411.582</b>
Af- og nedskrivninger.....		-90.527	-96.819
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>152.533</b>	<b>314.763</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	76.978	46.744
Andre finansielle omkostninger.....	2	-157.206	-168.909
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>72.305</b>	<b>192.598</b>
Skat af årets resultat.....	3	-46.252	-42.374
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>26.053</b>	<b>150.224</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		26.053	150.224
<b>I ALT</b> .....		<b>26.053</b>	<b>150.224</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		4.049.014	4.119.801
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		77.699	97.439
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.126.713</b>	<b>4.217.240</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		42.500	42.500
Andre værdipapirer.....		812.043	102.100
Andre tilgodehavender.....		268.221	247.985
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1.122.764</b>	<b>392.585</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.249.477</b>	<b>4.609.825</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.562.332	1.343.243
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		90.500	81.500
Andre tilgodehavender.....		0	116.748
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.652.832</b>	<b>1.541.491</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	78.247	92.748
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>78.247</b>	<b>92.748</b>
Likvide beholdninger.....		226.070	312.593
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.957.149</b>	<b>1.946.832</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.206.626</b>	<b>6.556.657</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		742.974	716.922
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>867.974</b>	<b>841.922</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		162.526	143.739
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>162.526</b>	<b>143.739</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.134.540	2.255.031
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>2.134.540</b>	<b>2.255.031</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		123.307	123.344
Gæld til pengeinstitutter.....		648.628	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.102.207	3.035.634
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	40.952
Selskabsskat.....		27.465	19.945
Anden gæld.....		93.869	49.980
Periodeafgrænsningsposter.....		36.110	36.110
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.041.586</b>	<b>3.315.965</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.176.126</b>	<b>5.570.996</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.206.626</b>	<b>6.556.657</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	716.921	841.921
Forslag til resultatdisponering.....		26.053	26.053
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>742.974</b>	<b>867.974</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	33.463	46.744	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	43.515	0	
	<b>76.978</b>	<b>46.744</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	60.676	118.982	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	96.530	49.927	
	<b>157.206</b>	<b>168.909</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	27.465	19.945	3
Regulering af udskudt skat.....	18.787	22.429	
	<b>46.252</b>	<b>42.374</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4
Kostpris 1. januar 2022.....	4.750.640	98.700	
Kostpris 31. december 2022.....	<b>4.750.640</b>	<b>98.700</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	630.839	1.261	
Årets afskrivninger .....	70.787	19.740	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	<b>701.626</b>	<b>21.001</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	<b>4.049.014</b>	<b>77.699</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022.....	42.500	102.100	247.985
Tilgang.....	0	686.664	20.236
Kostpris 31. december 2022.....	<b>42.500</b>	<b>788.764</b>	<b>268.221</b>
Årets værdireguleringer .....	0	23.279	0
Værdireguleringer 31. december 2022.....	<b>0</b>	<b>23.279</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..	<b>42.500</b>	<b>812.043</b>	<b>268.221</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>6</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:	
	E-toro
Dagsværdi 31. december 2022.....	78.247
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-14.501
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>
	31/12 2022
	Afdrag
	Restgæld
	31/12 2021
	gæld i alt
	næste år
	efter 5 år
	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.257.847
	123.307
	1.735.047
	2.378.375
	<b>2.257.847</b>
	<b>123.307</b>
	<b>1.735.047</b>
	<b>2.378.375</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anders Thode Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.258 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.024 tkr.	
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.540 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.	
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev nom. 11 tkr.	
Selskabet kautionerer for Strandgade 10 ApS' mellemværende med Sparekassen Danmark. Kautionen udgør pr. 31. december 2022 170 tkr.	
Selskabet kautionerer for Waiteer ApS' mellemværende med Sparekassen Danmark, kautionen er begrænset til 46 tkr.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>10</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1
	1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thode Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi, hvor dette kan opgøres og måles pålideligt. I tilfælde hvor dette ikke er muligt, indregnes andre kapitalandele til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.