

# TVH-INVEST ApS

Sofienlundalle 1, 8860 Ulstrup  
CVR-nr. 31 28 26 83

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.06.24

Viggo Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

TVH-INVEST ApS  
Sofienlundalle 1  
8860 Ulstrup  
Hjemsted: Favrskov  
CVR-nr.: 31 28 26 83  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Viggo Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for TVH-INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulstrup, den 14. juni 2024

**Direktionen**

Viggo Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i TVH-INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TVH-INVEST ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 14. juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33689

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -134.501 mod DKK -85.306 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 42.564.

Kapitalejere har afgivet erklæring om finansiel støtte.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår af efterfølgende resultatopgørelse for perioden 01.01.23 - 31.12.23 samt balance pr. 31.12.23.

*Oplysninger om fortsat drift*

Mere end halvdelen af selskabskapitalen er tabt. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidige positive driftsresultater.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-8.306</b>	<b>34.201</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.094	-61.202
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-70.400</b>	<b>-27.001</b>
<sup>1</sup> Finansielle omkostninger	-64.101	-58.305
<b>Resultat før skat</b>	<b>-134.501</b>	<b>-85.306</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-134.501</b>	<b>-85.306</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-134.501	-85.306
<b>I alt</b>	<b>-134.501</b>	<b>-85.306</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	2.918.093	2.947.864
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.918.093</b>	<b>2.947.864</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	25.000	25.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.943.093</b>	<b>2.972.864</b>
	Periodeafgrænsningsposter	15.369	27.731
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>15.369</b>	<b>27.731</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>50.088</b>	<b>85.526</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>65.457</b>	<b>113.257</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.008.550</b>	<b>3.086.121</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-82.436	52.065
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>42.564</b>	<b>177.065</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	258.955	257.617
	Deposita	70.602	69.552
	Anden gæld	2.636.429	2.581.887
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.965.986</b>	<b>2.909.056</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.965.986</b>	<b>2.909.056</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.008.550</b>	<b>3.086.121</b>

2 Eventualforpligtelser

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	125.000	137.371
Forslag til resultatdisponering	0	-85.306
Saldo pr. 31.12.22	125.000	52.065
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	125.000	52.065
Forslag til resultatdisponering	0	-134.501
Saldo pr. 31.12.23	125.000	-82.436

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	7.588	7.617
Renteomkostninger i øvrigt	8.829	8.490
Øvrige finansielle omkostninger	47.684	42.198
I alt	64.101	58.305

## 2. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 450, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.918.

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10 - 50	0 - 22

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes 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.

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.

##### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.