

THM Invest ApS

Helleruplund Alle 7
2900 Hellerup

CVR.nr. 31 48 14 30

Årsrapport for året 2022

15. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27/ 6 2023.

Dirigent
Thomas Busk Stahl

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance pr. 31. december	13-14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

THM Invest ApS
Helleruplund Alle 7
2900 Hellerup

CVR-nr.: 31 48 14 30
Stiftet: 4. juni 2008
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022

Direktion

Thomas Busk Stahl

Pengeinstitut

Jyske Bank
Store Kongensgade 1
1264 København K

Revision

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 37 12 19 24
P-nr 10 20 78 52 72

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022 for THM Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26. juni 2023

I direktionen

Thomas Busk Stahl

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i THM Invest ApS.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for THM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 revisorerers 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 revisoreres 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Vordingborg, den 26. juni 2023

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at foretage investeringer i almindelighed, samt køb og administration af fast ejendom.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for THM Invest ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med fradrag af akkumulerede af- og afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger: 50 år, scrapværdi 0-40%

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år, scrapværdi 0-20%

Indretning af lejede lokaler: 5 år, scrapværdi 0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes andel af associerede virksomhedernes resultat under posten

'Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder'.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den

forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på

statustidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0 og et

eventuelt tilgodehavende hos disse nedskrives med andelen af den negative indre værdi i det

omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi

overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensættelser, såfremt der

eksisterer en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via

overskudsdisponering til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under

egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med øvrige

egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes andel af kapitalinteressernes resultat under posten 'Indtægter af

kapitalandele i kapitalinteresser'.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i kapitalinteresser" den forholdsmæssige

ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på statustidspunktet med fradrag

eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Endvidere tillægges eller fratrækkes den resterende del af positiv eller negativ goodwill opgjort

efter overtagelsesmetoden. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør år.

Afskrivningsperioden er fastsat ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds

markedsposition og indtjeningsprofil samt brancemæssige forhold.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0 og et

eventuelt tilgodehavende hos disse nedskrives med andelen af den negative indre værdi i det

omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi

overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensættelser, såfremt der

eksisterer en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser henlægges via

overskudsdisponering til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under

egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med øvrige

egenkapitalbevægelser i kapitalinteresserne.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

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 nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

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

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på statusdagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

Udskudt skat:

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 de forventes at kunne realiseres, 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 statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat:

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTOTAB	-276.132	-267.745
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-197.969	-206.384
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-474.101	-474.129
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.962.230	208.984
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	175.068	0
Andre finansielle indtægter	290.599	457.619
Andre finansielle omkostninger	-560.653	-124.474
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.393.143	68.000
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	1.393.143	68.000
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	58.900	57.200
Reserve nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.137.298	159.662
Overført til næste år	-803.055	-148.862
	1.393.143	68.000

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	4.337.885	4.410.162
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	275.923	401.615
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.613.808</u>	<u>4.811.777</u>
Finansielle anlægsaktiver:		
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.037.407	401.695
Kapitalandele i kapitalinteresser	440.586	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.477.993</u>	<u>401.695</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>7.091.801</u>	<u>5.213.472</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	1.702.188	1.625.000
Andre tilgodehavender	1.100.000	1.530.312
Tilgodehavende selskabsskat	30.052	1.273
Periodeafgrænsningsposter	0	3.337
Tilgodehavender i alt	<u>2.832.240</u>	<u>3.159.922</u>
Værdipapirer og kapitalandele:		
1 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.319.502	1.802.299
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>1.319.502</u>	<u>1.802.299</u>
Likvide beholdninger	<u>4.717.888</u>	<u>601.014</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>8.869.630</u>	<u>5.563.235</u>
AKTIVER I ALT	<u>15.961.431</u>	<u>10.776.707</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.373.993	311.695
Overført overskud eller underskud	7.871.334	8.599.389
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
EGENKAPITAL I ALT	<u>10.429.227</u>	<u>9.093.284</u>
Gældsforpligtelser:		
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.635.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.400	36.900
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	5.493.804	11.523
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.532.204</u>	<u>1.683.423</u>
2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>5.532.204</u>	<u>1.683.423</u>
PASSIVER I ALT	<u>15.961.431</u>	<u>10.776.707</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<p>1 Andre værdipapirer og kapitalandele (oms) Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede aktier udgør kr. 94.695. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. -30.585.</p> <p>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede obligationer udgør kr. 283.729. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. -178.691.</p> <p>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede investeringsbeviser udgør kr. 941.078. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. -281.149.</p>		
<p>2 Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<p>3 Sikkerheder og pantsætninger Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut var pantsat værdipapirer og bankkonti, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgjorde</p> <p>Værdipapirdepot</p> <p>Jyske Investering 5033 1866041</p> <p>Jyske Bank 5033 1879739</p> <p>Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Grønnegade 43, er der udstedt et ejerpantebrev på nom. kr. 50.000.</p>	<u><u>0</u></u> <u><u>0</u></u> <u><u>0</u></u>	<u><u>1.802.299</u></u> <u><u>405</u></u> <u><u>155.173</u></u>
<p>4 Eventualposter mv. Eventualaktiver: Virksomheden har en beregnet udskudt skat, der udgør</p> <p>Den udskudte skat er nedskrevet med</p> <p>Eventualforpligtelser: Samlede eventualforpligtelser i alt, herunder leasing-, kautions- og garantiforpligtelser mv.</p>	<u><u>403.064</u></u> <u><u>403.064</u></u> <u><u>24.000</u></u>	<u><u>255.250</u></u> <u><u>255.250</u></u> <u><u>24.000</u></u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thomas Busk Stahl

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Busk Stahl

Direktør

ID: cc221227-2840-4ab6-a957-bf849c9faf79

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 20:40:14

Underskrevet med MitID



Thomas Busk Stahl

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Busk Stahl

Dirigent

ID: cc221227-2840-4ab6-a957-bf849c9faf79

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 20:40:14

Underskrevet med MitID



Peter Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen

Revisor

ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 20:56:23

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0f6064UJzS250316365

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.