

Thuesen Invest ApS
Vejlevej 54, 7300 Jelling

CVR-nr. 33 07 00 39

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2024.

Jesper Thuesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Thuesen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 7. februar 2024

Direktion

Jesper Mark Thuesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Thuesen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thuesen Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisoreres 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.

Brande, den 7. februar 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor
mne32205

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thuesen Invest ApS Vejlevej 54 7300 Jelling
	CVR-nr.: 33 07 00 39 Stiftet: 26. juli 2010 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Jesper Mark Thuesen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330 Brande
Modervirksomhed	Jesper Thuesen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom, køb og salg af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 880 t.kr. mod 882 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 340 t.kr. mod 451 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thuesen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thuesen Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	879.512	882.188
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-240.639	-131.407
Driftsresultat	638.873	750.781
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	2.514	2.464
1 Øvrige finansielle omkostninger	-205.492	-175.041
Resultat før skat	435.895	578.204
2 Skat af årets resultat	-95.889	-127.203
Årets resultat	340.006	451.001
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	340.006	451.001
Disponeret i alt	340.006	451.001

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>12.998.699</u>	<u>12.637.092</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.998.699</u>	<u>12.637.092</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.998.699</u>	<u>12.637.092</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	127.052	124.538
	Andre tilgodehavender	0	675
	Periodeafgrænsningsposter	<u>25.419</u>	<u>38.135</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>152.471</u>	<u>163.348</u>
	Likvide beholdninger	<u>432.718</u>	<u>38.971</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>585.189</u>	<u>202.319</u>
	Aktiver i alt	<u>13.583.888</u>	<u>12.839.411</u>

Balance 30. september

Passiver	2023	2022
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	2.192.046	1.985.489
Overført resultat	4.417.325	1.536.722
Egenkapital i alt	6.689.371	3.602.211
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	504.374	487.795
Hensatte forpligtelser i alt	504.374	487.795
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.051.156	2.117.093
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.134.751	2.046.092
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.185.907	4.163.185
Kortfristet del af langfristet gæld	82.450	102.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	105.737	89.866
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.434.416
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.548.664	1.503.440
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	148.830	156.112
Anden gæld	318.555	299.886
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.204.236	4.586.220
Gældsforpligtelser i alt	6.390.143	8.749.405
Passiver i alt	13.583.888	12.839.411

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	80.000	1.985.489	1.536.722	3.602.211
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	340.006	340.006
Årets opskrivning	0	246.480	0	246.480
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-39.923	0	-39.923
Afskrivning på opskrivning	0	0	39.923	39.923
Koncerntilskud	0	0	2.500.674	2.500.674
	<u>80.000</u>	<u>2.192.046</u>	<u>4.417.325</u>	<u>6.689.371</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	87.209	84.765
Andre finansielle omkostninger	118.283	90.276
	<u>205.492</u>	<u>175.041</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	148.830	156.112
Årets regulering af udskudt skat	-52.941	-28.909
	<u>95.889</u>	<u>127.203</u>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	10.577.067	10.173.931
Tilgang i årets løb	286.246	403.136
Kostpris 30. september	<u>10.863.313</u>	<u>10.577.067</u>
Opskrivninger 1. oktober	2.755.000	2.755.000
Årets opskrivning	316.000	0
Opskrivninger 30. september	<u>3.071.000</u>	<u>2.755.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-694.975	-563.568
Årets af-/nedskrivninger	-240.639	-131.407
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-935.614</u>	<u>-694.975</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>12.998.699</u>	<u>12.637.092</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.133.606	2.219.593
Heraf forfalder inden for 1 år	-82.450	-102.500
	<u>2.051.156</u>	<u>2.117.093</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.687.750</u>	<u>1.776.410</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.134 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 12.998 t.kr.

Der er følgende sikkerheder i grunde og bygninger:

Ejerpantebrev 492 tkr. i Vejlevej 57, Jelling

Ejerpantebrev 931 tkr. i Vestervænget 14, Jelling

Ejerpantebrev 608 tkr. i Vejlevej 117, Give

Ejerpantebrev 1.079 tkr. i Møllegade 15 A, Jelling.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jesper Thuesen Holding ApS, CVR-nr. 31 08 66 63, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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.

Jesper Mark Thuesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Mark Thuesen

Direktør

ID: e915c2a2-3efb-4d0a-b271-c7de7486320b

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 17:16:14

Underskrevet med MitID



Henning Jager Neldeberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Jager Neldeberg

Revisor

ID: 7c266d84-b008-415a-a47d-577f05169735

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 17:59:46

Underskrevet med MitID



Jesper Thuesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Mark Thuesen

Dirigent

ID: e915c2a2-3efb-4d0a-b271-c7de7486320b

Tidspunkt for underskrift: 16-02-2024 kl.: 07:30:49

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ec7c91fPJZW251554410

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.