

**TNH Invest ApS  
Adelgade 7**

**8400 Ebeltoft**

**CVR-nummer: 37085146**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022**

This document has esignatur-Agreement-ID: fe1f185KZUnx249891979

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. april 2023

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

TNH Invest ApS

## **Ledelsespåtegning**

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

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 27. april 2023

### **Direktion**

Torben Nordbjerg Hansen

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i TNH Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for TNH Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Egå, den 27. april 2023

**Seiersen Revision I/S**  
Registrerede Revisorer  
CVR-nr.: 32697674

Torben Rørmand Seiersen  
Registreret Revisor  
mne15429

TNH Invest ApS

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TNH Invest ApS  
Adelgade 7  
8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 37 08 51 46  
Stiftet: 15. september 2015  
Kommune: Randers  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Torben Nordbjerg Hansen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Strandvejen 9  
8400 Ebeltoft

### Revisor

Seiersen Revision I/S  
Registrerede Revisorer  
Skæring Strandvej 3  
8250 Egå

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udljening af erhvervsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i 2022 ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på t.kr. 69, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 449.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for TNH Invest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførslers 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

## Anvendt regnskabspraksis

regnskabsåret.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	60 %

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/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender



## Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

	2022 Dkk	2021 T.kr
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-20.918</b>	<b>-24</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-15.198	-14
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-36.116</b>	<b>-38</b>
Andre finansielle omkostninger	-52.710	-52
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-88.826</b>	<b>-90</b>
2 Skat af årets resultat	19.528	20
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-69.298</b>	<b>-70</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-69.298	-70
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-69.298</b>	<b>-70</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2022****Aktiver**

	2022 Dkk	2021 T.kr
Grunde og bygninger	1.821.732	1.838
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.821.732</b>	<b>1.838</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.821.732</b>	<b>1.838</b>
Udskudt skatteaktiv	83.315	64
<b>Tilgodehavender</b>	<b>83.315</b>	<b>64</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>83.315</b>	<b>64</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.905.047</b>	<b>1.902</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2022****Passiver**

	2022 Dkk	2021 T.kr
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	399.516	469
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>449.516</b>	<b>519</b>
Prioritetsgæld	757.155	806
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>757.155</b>	<b>806</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	48.142	47
Kreditinstitutter	18.028	18
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	18
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	131	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	614.655	494
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>698.456</b>	<b>577</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.455.611</b>	<b>1.383</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.905.127</b>	<b>1.902</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

			2022 Dkk	2021 T.kr
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget			1	1
			<u>                    </u>	<u>                    </u>
			<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Regulering af udskudt skat			-19.528	-20
			<u>                    </u>	<u>                    </u>
			<b>-19.528</b>	<b>-20</b>
			<u>                    </u>	<u>                    </u>
			<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	852.647	805.297	48.142	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>852.647</b>	<b>805.297</b>	<b>48.142</b>	<b>0</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Intet oplyst.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, t.kr. 853, er der afgivet pant i grunde og bygninger for t.kr. 1.700. Derudover er der til sikkerhed for gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, t.kr. 494, angivet et ejerpantebrev i grunde og bygninger for t.kr. 450. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 1.837 pr. 31. december 2021.

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.

## Torben Nordbjerg Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Nordbjerg Hansen

Dirigent

ID: 7f771b48-1a26-4676-a52a-bdc8eab7180a

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 09:35:47

Underskrevet med MitID



## Torben Nordbjerg Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Nordbjerg Hansen

Direktør

ID: 7f771b48-1a26-4676-a52a-bdc8eab7180a

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 09:35:47

Underskrevet med MitID



## Torben Seiersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Seiersen

Revisor

ID: 562eeb3a-716a-4a23-9fa6-3f29940e0e83

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 12:30:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fe1f85KZUnx249891979

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](http://www.esignatur.dk).