

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Grønland 24  
8500 Grenaa  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Team L-Invest Holding ApS**

Rosmarinvej 10, Kirkendrup, 5270 Odense N

**CVR-nr. 38 28 98 61**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

---

Stefan Lützen-Laursen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Team L-Invest Holding 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 18. juni 2024

### **Direktion**

Stefan Lützen-Laursen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Team L-Invest Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Team L-Invest Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Grenaa, den 18. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Sønder Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne35794

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Team L-Invest Holding ApS Rosmarinvej 10 Kirkendrup 5270 Odense N
	CVR-nr.: 38 28 98 61 Stiftet: 29. december 2016 Hjemsted: Odense Kommune Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Stefan Lützen-Laursen, Hessgade 3, 1., 5500 Middelfart
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
<b>Bankforbindelse</b>	Nordfyns Bank A/S
<b>Dattervirksomheder</b>	STS Transport og Logistik ApS, Odense Kommune Modebolig.dk ApS, Odense Kommune STS Ejendomme ApS, Odense Kommune

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje andele i tilknyttede virksomheder samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold for regnskabsåret.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 56 t.kr. mod 111 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 80 t.kr. mod 467 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Væsentlige fejl i tidligere år

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet for 2023, er det konstateret, at årsregnskabet for 2022 indeholdt en væsentlig fejl, som følge af manglende indregning af indtægt fra tilknyttet virksomhed. Fejlen er korrigeret i årsregnskabet for 2023, og rettelsen er sket via egenkapitalen primo og sammenligningstal er tilpasset.

De korrigerede fejl medfører følgende rettelser pr. 1. januar 2023:

- Stigning i egenkapitalen på t.kr. 400, vedrørende overført resultat

Som følge af ovenstående korrigeret fejl, har der været en stigning i selskabets resultat i 2022 på 400 t.kr. og en stigning i selskabets balancesum pr. 31. december 2022 på 400 t.kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>56.477</b>	<b>111.007</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.485	-3.485
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>52.992</b>	<b>107.522</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	400.000
Andre finansielle indtægter	58.282	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-12.942	-20.188
<b>Resultat før skat</b>	<b>98.332</b>	<b>487.334</b>
Skat af årets resultat	-18.680	-19.932
<b>Årets resultat</b>	<b>79.652</b>	<b>467.402</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	0
Overføres til overført resultat	0	467.402
Disponeret fra overført resultat	-42.348	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>79.652</b>	<b>467.402</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>2.658.631</u>	<u>2.662.116</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.658.631</u>	<u>2.662.116</u>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.818.631</u></b>	<b><u>2.822.116</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.516.605	1.450.690
	Tilgodehavende selskabsskat	0	49.708
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>344.907</u>	<u>70.268</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.861.512</u>	<u>1.570.666</u>
	Likvide beholdninger	<u>138.064</u>	<u>185.202</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.999.576</u></b>	<b><u>1.755.868</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.818.207</u></b>	<b><u>4.577.984</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.816.991	2.859.339
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.988.991</u></b>	<b><u>2.909.339</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.198.488	1.253.733
5	Kreditinstitutter i øvrigt	202.226	251.576
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.400.714</u>	<u>1.505.309</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	100.800	96.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.115	5.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	22.428
	Selskabsskat	310.758	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	829	39.908
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>428.502</u>	<u>163.336</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.829.216</u></b>	<b><u>1.668.645</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.818.207</u></b>	<b><u>4.577.984</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	2.391.937	0	2.441.937
Korrektion som følge af væsentlig fejl	0	400.000	0	400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	67.402	0	67.402
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.859.339	0	2.909.339
Årets overførte overskud eller underskud	0	-42.348	122.000	79.652
	<b>50.000</b>	<b>2.816.991</b>	<b>122.000</b>	<b>2.988.991</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	12.942	20.188
	<b>12.942</b>	<b>20.188</b>
	31/12 2023	31/12 2022
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	2.669.380	2.669.380
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>2.669.380</b>	<b>2.669.380</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-7.264	-3.485
Årets afskrivninger	-3.485	-3.779
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-10.749</b>	<b>-7.264</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>2.658.631</b>	<b>2.662.116</b>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	160.000	160.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>160.000</b>	<b>160.000</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Team L- Invest Holding ApS
STS Transport og Logistik ApS, Odense Kommune	100 %	2.090.878	1.126.692	80.000
Modebolig.dk ApS, Odense Kommune	100 %	84.987	-2.371	40.000
STS Ejendomme ApS, Odense Kommune	100 %	202.749	38.770	40.000
		<b>2.378.614</b>	<b>1.163.091</b>	<b>160.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.253.088	1.307.733
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-54.600</u>	<u>-54.000</u>
	<b><u>1.198.488</u></b>	<b><u>1.253.733</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.031.400</u>	<u>1.105.000</u>
<b>5. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	248.426	293.576
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-46.200</u>	<u>-42.000</u>
	<b><u>202.226</u></b>	<b><u>251.576</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.253 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.659 t.kr.

Ydermere har selskabet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 248 t.kr., stillet virksomhedspant. Virksomhedspant omfatter kapitalandele på t.kr. 50.

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på t.kr. 2.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning 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, og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Team L-Invest Holding 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.

### Væsentlige fejl i tidligere år

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet for 2023, er det konstateret, at årsregnskabet for 2022 indeholdt en væsentlig fejl, som følge af manglende indregning af indtægt fra tilknyttet virksomhed. Fejlen er korrigeret i årsregnskabet for 2023, og rettelsen er sket via egenkapitalen primo og sammenligningstal er tilpasset.

De korrigerede fejl medfører følgende rettelser pr. 1. januar 2023:

- Stigning i egenkapitalen på t.kr. 400, vedrørende overført resultat

Som følge af ovenstående korrigeret fejl, har der været en stigning i selskabets resultat i 2022 på 400 t.kr. og en stigning i selskabets balancesum pr. 31. december 2022 på 400 t.kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger samt nedskrivninger.

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 nettoomsætning, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg mv.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet dekklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

### **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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	40 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

##### Tilgodehavender

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Team L-Invest Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskat ter over for skattemyndighederne.

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”.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.