

**TL Johansen Invest ApS**  
(CVR-nr. 39 81 74 46)Kærmindevej 29  
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT FOR 2022**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2023

Dirigent

---

Lasse Westergaard Johansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance pr. 31. december 2022, aktiver .....	9
Balance pr. 31. december 2022, passiver .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter .....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for TL Johansen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalget af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. marts 2023

Direktion:

---

Lasse Westergaard Johansen

---

Troels Westergaard Johansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i TL Johansen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TL Johansen Invest ApS for regnskabsåret 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.

### Revisors ansvar

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 FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

### Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

### Den udførte assistance

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.

Odense, den 17. marts 2023

**SØBY REVISORER A/S**

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 42*

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

*mne31463*

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TL Johansen Invest ApS Kærmindevej 29 5000 Odense C  CVR-nr.: 39 81 74 46 Stiftet: 18. august 2018 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Direktion</b>	Lasse Westergaard Johansen Troels Westergaard Johansen
<b>Revisor</b>	SØBY REVISORER A/S Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme, samt drift af udlejningsvirksomhed.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemaal beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret metode, med fastsat forrentningsfaktor ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TL Johansen Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

I anskaffelsesåret indregnes investeringsejendomme til kostpris med tillæg af købsomkostninger, eftersom denne vurderes at svare til dagsværdi.

Dagsværdi fastsættes ud fra et fastsat forrentningskrav samt opgjort driftsafkast/nettohusleje.

I driftsafkastet indgår årets faktiske lejeindtægter korrigeret til markedsleje samt for eventuelle tomme lejemål. Herudover indgår følgende driftsomkostninger: vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger, ejendomsskat, forsikringer samt andre omkostninger tilknyttet ejendommen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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 nettorealisation sværdi.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>2022 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2021 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	155.540	185
Andre driftsindtægter .....	0	0
Andre driftsomkostninger .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	155.540	185
2. Finansielle omkostninger .....	-75.155	-74
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	50.000	100
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	130.385	211
3. Skat af årets resultat .....	-28.913	-46
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>101.472</u>	<u>165</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	101.472	165
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Disponeret i alt .....	<u>101.472</u>	<u>165</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
3. <b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Investeringsejendomme .....	4.550.000	4.500
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>4.550.000</u>	<u>4.500</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Likvide beholdninger</b> .....	38.933	8
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>38.933</u>	<u>8</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>4.588.933</u></u>	<u><u>4.508</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50
Overført resultat .....	789.697	689
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u>839.697</u>	<u>739</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Hensættelser til udskudt skat .....	180.707	170
<b>4. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	2.095.109	2.176
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.324.007	1.285
	<u>3.419.116</u>	<u>3.461</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
4. Kortfristet del af langfristet gæld .....	84.000	84
Deposita .....	40.000	22
Selskabsskat .....	17.913	24
Anden gæld .....	7.500	8
	<u>149.413</u>	<u>138</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<u>3.568.529</u>	<u>3.599</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>4.588.933</u>	<u>4.508</u>
<b>5. EVENTUALPOSTER</b>		
<b>6. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
<b>7. NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
<b>8. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2021 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2020 i</u> <u>1.000 kr.</u>
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Saldo primo .....	50.000	50
Saldo ultimo .....	<u>50.000</u>	<u>50</u>
 <b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	688.225	524
Årets resultat .....	<u>101.472</u>	<u>165</u>
Saldo ultimo .....	<u>789.697</u>	<u>689</u>
 <b>Foreslået udbytte:</b>		
Saldo primo .....	0	0
Betalt udbytte .....	0	0
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo .....	<u>0</u>	<u>0</u>
 <b>EGENKAPITAL, ULTIMO</b> .....	 <u>839.697</u>	 <u>739</u>

## NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	36.592	37
Renteomkostninger associerede virksomheder .....	38.563	37
	<u>75.155</u>	<u>74</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	17.913	24
Regulering af udskudt skat .....	11.000	22
	<u>28.913</u>	<u>46</u>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021 .....		3.796.105
Årets tilgang .....		0
Årets afgang .....		<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b> .....		<u>3.796.105</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2021 .....		703.895
Årets opskrivninger .....		<u>50.000</u>
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2022</b> .....		<u>753.895</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> .....		<u>4.550.000</u>

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt en forrentningsfaktor på 4,4% på baggrund af ejendommens beliggenhed og karakteristika. Ejendomme er beboelsesejendom beliggende i Odense C, helt nyistandsat og med stabil lejeindtægt. En stigning i forrentningsfaktor/afkastkrav på 0,2% vil resultere i et fald i dagsværdi på ca. tkr. 198 og tilsvarende vil et fald/reduktion i faktor/afkastkrav på 0,2% resultere i en højere dagsværdi på ca. tkr. 217.

Note**NOTER****5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>1/1 2021</u> gæld i alt	<u>31/12 2022</u> gæld i alt	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Prioritetsgæld .....	2.259.588	2.179.109	84.000	1.700.000
Virksomhedsdeltagere og le ..	<u>1.285.443</u>	<u>1.324.007</u>	<u>0</u>	<u>1.200.000</u>
	<u>3.545.031</u>	<u>3.503.116</u>	<u>84.000</u>	<u>2.900.000</u>

**6. EVENTUALPOSTER M.V.:****Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Ingen.

**7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.179 er deponeret realkreditpantebreve med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør tkr. 4.550.

**8. NÆRTSTÅENDE PARTER:****Ejerforhold:**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

LW Johansen Holding ApS

TW Johansen Holding ApS

**9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENheder:**

Ingen.

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.

## Lasse Westergaard Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lasse Westergaard Johansen

Dirigent

ID: fc0cfd86-4f49-4683-83d6-119e6006a770

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 09:02:49

Underskrevet med MitID



## Lasse Westergaard Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lasse Westergaard Johansen

Direktør

ID: fc0cfd86-4f49-4683-83d6-119e6006a770

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 09:02:49

Underskrevet med MitID



## Troels Westergaard Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Troels Westergaard Johansen

Direktør

ID: 52a28011-d472-4338-b0bb-24dbeb2466fa

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 08:29:24

Underskrevet med MitID



## Peder Grønnegaard Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peder Grønnegaard Rasmussen

Revisor

ID: b9b23ae6-98d0-48b0-b95b-73968851dec1

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 08:36:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 321753nmMzK249633934

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).