

TL Johansen Invest ApS
(CVR-nr. 39 81 74 46)Kærmindevej 29
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT FOR 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2024

Dirigent

Lasse Westergaard Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2023, aktiver	9
Balance pr. 31. december 2023, passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 10. maj 2024

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 2023 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 10. maj 2024

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

mne31463

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Lasse Westergaard Johansen Troels Westergaard Johansen
Revisor	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:

Ingen.

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. Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål 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 dagsværd.

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 2023 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 forgå 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

Investeringsejendomme 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 balancerorienterede gældsmetode 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 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.

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>2023 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2022 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	226.341	155
Andre driftsindtægter	0	0
Andre driftsomkostninger	0	0
DRIFTSRESULTAT	226.341	155
2. Finansielle omkostninger	-105.882	-74
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.000	50
RESULTAT FØR SKAT	170.459	131
3. Skat af årets resultat	-37.673	-29
ÅRETS RESULTAT	<u>132.786</u>	<u>102</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	132.786	102
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	<u>132.786</u>	<u>102</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2023 i hele kr.</u>	<u>2022 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
3. Materielle anlægsaktiver:		
Investeringsejendomme	4.600.000	4.550
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>4.600.000</u>	<u>4.550</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Likvide beholdninger	139.938	39
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>139.938</u>	<u>39</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>4.739.938</u></u>	<u><u>4.589</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

<u>Note</u>	2023 i hele kr.	2022 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	922.483	790
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	972.483	840
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Hensættelser til udskudt skat	191.707	180
4. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	2.050.913	2.095
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.376.967	1.324
	3.427.880	3.419
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
4. Kortfristet del af langfristet gæld	55.000	84
Deposita	40.000	40
Selskabsskat	45.368	18
Anden gæld	7.500	8
	147.868	150
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.575.748	3.569
PASSIVER I ALT	4.739.938	4.589
5. EVENTUALPOSTER		
6. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
7. NÆRTSTÅENDE PARTER		
8. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023 i hele kr.	2022 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	50.000	50
Saldo ultimo	50.000	50
 Overført resultat:		
Saldo primo	789.697	688
Årets resultat	132.786	102
Saldo ultimo	922.483	790
 Foreslået udbytte:		
Saldo primo	0	0
Betalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	0	0
EGENKAPITAL, ULTIMO	972.483	840

NOTER

Note

1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

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

	2023 i hele kr.	2022 i 1.000 kr.
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	52.922	35
Renteomkostninger associerede virksomheder	52.960	39
	<u>105.882</u>	<u>74</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26.673	18
Regulering af udskudt skat	11.000	11
	<u>37.673</u>	<u>29</u>
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		3.796.105
Årets tilgang		0
Årets afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>3.796.105</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2023		753.895
Årets opskrivninger		<u>50.000</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>803.895</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>4.600.000</u>

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den afkast-baserede værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt en forrentningsfaktor på 4,7% 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. 188 og tilsvarende vil et fald/reduktion i faktor/afkastkrav på 0,2% resultere i en højere dagsværdi på ca. tkr. 204.

<u>Note</u>	NOTER			
5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:				
	<u>1/1 2023</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>gæld i alt</u>	<u>gæld i alt</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Prioritetsgæld	2.179.109	2.105.913	55.000	1.600.000
Virksomhedsdeltagere og le ..	<u>1.324.007</u>	<u>1.376.967</u>	<u>0</u>	<u>1.100.000</u>
	<u>3.503.116</u>	<u>3.482.880</u>	<u>55.000</u>	<u>2.700.000</u>
6. EVENTUALPOSTER M.V.:				
Eventualaktiver og eventualforpligtelser:				
Ingen.				
7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:				
Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.106 er deponeret realkreditpantebreve med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør tkr. 4.600.				
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.				

Troels Westergaard Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Troels Westergaard Johansen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 15:22:42

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: 13-05-2024 kl.: 07:50:48

Underskrevet med MitID



Lasse Westergaard Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lasse Westergaard Johansen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 07:50:48

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: 16-05-2024 kl.: 16:14:34

Underskrevet med MitID

