

TL Johansen Invest ApS
(CVR-nr. 39 81 74 46)Kærmindevej 29
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT FOR 2020**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2021

Dirigent

Lasse Westergaard Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2020, aktiver	9
Balance pr. 31. december 2020, passiver	10
Noter.....	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 27. juni 2021

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 2020 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 27. juni 2021

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:

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 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 2020 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

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 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 FOR 2020

<u>Note</u>	2020 i hele kr.	2019 i 1.000 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	115.596	127
Værdiregulering af investeringsejendomme	87.053	517
DRIFTSRESULTAT	202.649	644
Finansielle indtægter	0	0
1 Finansielle omkostninger	-66.613	-108
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	136.036	536
2 Skat af årets resultat	-29.928	-118
ÅRETS RESULTAT	<u>106.108</u>	<u>418</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	106.108	418
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	<u>106.108</u>	<u>418</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2020 i hele kr.</u>	<u>2019 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
3. Materielle anlægsaktiver:		
Investeringsjendomme	4.400.000	4.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>4.400.000</u>	<u>4.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Likvide beholdninger	<u>553</u>	<u>35</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>553</u>	<u>35</u>
AKTIVER I ALT	<u>4.400.553</u>	<u>4.035</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2020 i hele kr.</u>	<u>2019 i 1.000 kr.</u>
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	523.591	417
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>573.591</u>	<u>467</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE:		
Hensættelser til udskudt skat	<u>147.680</u>	<u>118</u>
4. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Prioritetsgæld	2.254.780	2.337
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>1.303.002</u>	<u>972</u>
	<u>3.557.782</u>	<u>3.309</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
4. Kortfristet del af langfristet gæld	85.000	83
Deposita	29.000	39
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>7.500</u>	<u>19</u>
	<u>121.500</u>	<u>141</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>3.679.282</u>	<u>3.450</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.400.553</u>	<u>4.035</u>
5. EVENTUALPOSTER		
6. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE		
7. NÆRTSTÅENDE PARTER		
8. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

NOTER

Note**BRUTTOFORTJENESTE:**

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

	2020 i hele kr.	2019 i 1.000 kr.
1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	37.471	71
Renteomkostninger tassocierede virksomheder	29.142	37
	<u>66.613</u>	<u>108</u>
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	29.928	118
Skatteværdi af resultat overført ved sambeskatning ..	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>29.928</u>	<u>118</u>
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020		3.483.158
Årets tilgang		<u>312.947</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>3.796.105</u>
Kostpris 1. januar 2020		516.842
Årets tilgang		<u>87.053</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>603.895</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>4.400.000</u>

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den afkast-baserede værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt en forrentningsfaktor på 4,3% 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 0,5% vil resultere i et fald i dagsværdi på ca. tkr. 450 og tilsvarende vil et fald i faktor/afkastkrav på 0,5% resultere i en højere dagsværdi på ca. tkr. 550. Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Note**NOTER****4. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>1/1 2020</u> gæld i alt	<u>31/12 2020</u> gæld i alt	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Prioritetsgæld	2.419.721	2.339.780	85.000	1.850.000
Virksomhedsdeltagere og le ..	<u>971.413</u>	<u>1.303.002</u>	<u>0</u>	<u>1.200.000</u>
	<u>3.391.134</u>	<u>3.642.782</u>	<u>85.000</u>	<u>3.050.000</u>

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

Ingen.

6. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.340 er deponeret realkreditpantebreve med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør tkr. 4.400.

7. NÆRTSTÅENDE PARTER:**Ejerforhold:**

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

LW Johansen Holding IVS

TW Johansen Holding IVS

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

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-007794581236
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 11:38:14
Underskrevet med NemID

Lasse Westergaard Johansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-007794581236
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 11:38:14
Underskrevet med NemID

Troels Westergaard Johansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-108912334373
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 11:49:48
Underskrevet med NemID

Peder Grønnegaard Rasmussen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-007093812589
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 11:51:10
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: af40c974nqn242622354

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.