

# Thistedvej ApS

Skibbrogade 3 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 26 68 61 72

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.05.23

Martin Preisler Hedegaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Thistedvej ApS  
c/o Haugaard Braad EA  
Skibbrogade 3 3  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 26 68 61 72  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Martin Preisler Hedegaard  
Søren Eriksen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Thistedvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. maj 2023

**Direktionen**

Martin Preisler Hedegaard

Søren Eriksen

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Thistedvej ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Thistedvej ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 11. maj 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33207

Note		2022 DKK	2021 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>278.983</b>	<b>295.546</b>
2	Finansielle indtægter	9.321	9.026
	Finansielle omkostninger	-126.676	-132.116
	<b>Resultat før skat</b>	<b>161.628</b>	<b>172.456</b>
	Skat af årets resultat	-35.121	-38.511
	<b>Årets resultat</b>	<b>126.507</b>	<b>133.945</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	126.507	133.945
	<b>I alt</b>	<b>126.507</b>	<b>133.945</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.650.000	6.650.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.650.000</b>	<b>6.650.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.650.000</b>	<b>6.650.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	467.639	456.462
	Andre tilgodehavender	8.783	26.280
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>476.422</b>	<b>482.742</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>476.422</b>	<b>482.742</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.126.422</b>	<b>7.132.742</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.555.673	1.429.166
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.680.673</b>	<b>1.554.166</b>
	Hensættelser til udskudt skat	685.000	685.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>685.000</b>	<b>685.000</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.684.221	2.775.012
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.577.000	1.577.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.261.221</b>	<b>4.352.012</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	90.791	88.886
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	249.973	283.307
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.810	16.697
	Deposita	116.833	115.163
	Selskabsskat	35.121	37.511
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>499.528</b>	<b>541.564</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.760.749</b>	<b>4.893.576</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.126.422</b>	<b>7.132.742</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	125.000	1.295.221
Forslag til resultatdisponering	0	133.945
Saldo pr. 31.12.21	125.000	1.429.166
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	125.000	1.429.166
Forslag til resultatdisponering	0	126.507
Saldo pr. 31.12.22	125.000	1.555.673

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme.

	2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	-------------

## 2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	9.321	9.026
I alt	9.321	9.026

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	90.791	2.301.182	2.775.012	2.863.898
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.374.418	1.577.000	1.577.000
I alt	90.791	3.675.600	4.352.012	4.440.898

## 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	6.650.000	6.650.000

#### 4. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 368 og et afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 502. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.775 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.650.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.977, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.650.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.