

---

# ***TIETGENSVEJ 17, SILKEBORG ApS***

c/o Asger Nielsen, Vesterled 8, 8600 Silkeborg

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 27 20 17 92

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 1/3 2022

Asger Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for TIETGENSVÆJ 17, SILKEBORG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 1. marts 2022

**Direktion**

Asger Nielsen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TIETGENSVEJ 17, SILKEBORG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TIETGENSVEJ 17, SILKEBORG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Herning, den 1. marts 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TIETGENSVEJ 17, SILKEBORG ApS Asger Nielsen Vesterled 8 8600 Silkeborg  CVR-nr: 27 20 17 92 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 5. maj 2003 Regnskabsår: 19. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg
<b>Direktion</b>	Asger Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Kastaniehøjvej 2 8600 Silkeborg

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>310.768</b>	<b>314.137</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-92.664
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>310.768</b>	<b>221.473</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	24.059
Finansielle omkostninger		-71.553	-56.616
<b>Resultat før skat</b>		<b>239.215</b>	<b>188.916</b>
Skat af årets resultat	3	-56.475	-41.775
<b>Årets resultat</b>		<b>182.740</b>	<b>147.141</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	148.078
Overført resultat	182.740	-937
	<b>182.740</b>	<b>147.141</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		0	3.018.583
Investeringsjendomme		5.150.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>5.150.000</b>	<b>3.018.583</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.150.000</b>	<b>3.018.583</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.000	375.618
Andre tilgodehavender		22.619	0
Periodeafgrænsningsposter		0	11.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>42.619</b>	<b>387.218</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>82.949</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>125.568</b>	<b>387.218</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.275.568</b>	<b>3.405.801</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.845.245	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	148.078
<b>Egenkapital</b>		<b>1.970.245</b>	<b>273.078</b>
Hensættelse til udskudt skat		986.206	510.770
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>986.206</b>	<b>510.770</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.929.420	2.029.878
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	250.000
Deposita		66.250	59.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.995.670</b>	<b>2.339.378</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	117.348	116.700
Kreditinstitutter		0	25.298
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.980	13.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	8.134
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.078	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		49.951	55.618
Anden gæld		111.090	62.970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>323.447</b>	<b>282.575</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.319.117</b>	<b>2.621.953</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.275.568</b>	<b>3.405.801</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	0	148.078	273.078
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	1.662.505	0	1.662.505
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	1.662.505	148.078	1.935.583
Betalt ordinært udbytte	0	0	-148.078	-148.078
Årets resultat	0	182.740	0	182.740
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>1.845.245</b>	<b>0</b>	<b>1.970.245</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

### Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

### Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

### Renterisici

Selskabets kassekredit er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendom.

## 3. Skat af årets resultat

	2021	2020
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	49.951	55.618
Årets udskudte skat	6.524	-13.843
	<u>56.475</u>	<u>41.775</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	4.633.191
Kostpris 31. december	4.633.191
Værdireguleringer 1. januar	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	516.809
Værdireguleringer 31. december	516.809
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.150.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Tietgensvej 17, 8600 Silkeborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	5.150.000
Anvendt afkastkrav	7,00

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt en afkastsats på 7,00%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25% DKK	Basis DKK	0,25% DKK
Afkastprocent	6,75	7	7,25
Dagsværdi	5.300.000	5.150.000	5.000.000
Ændring i dagsværdi	150.000	0	-150.000

# Noter til årsregnskabet

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.460.028	1.567.466
Mellem 1 og 5 år	469.392	462.412
Langfristet del	1.929.420	2.029.878
Inden for 1 år	117.348	116.700
	<u>2.046.768</u>	<u>2.146.578</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	250.000
Langfristet del	0	250.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	6.078	0
Kortfristet del	6.078	0
	<u>6.078</u>	<u>250.000</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	66.250	59.500
Langfristet del	66.250	59.500
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>66.250</u>	<u>59.500</u>

## Noter til årsregnskabet

2021	2020
DKK	DKK

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.150.000	3.018.583
---	-----------	-----------

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for OJ Holding, Silkeborg ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TIETGENSVEJ 17, SILKEBORG ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis med dens grunde og bygninger, der nu medtages som investeringsejendomme. Tidligere blev grunde og bygninger opgjort til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, mens der nu indregnes til dagsværdi. Nettoeffekten af denne ændring på DKK 1.662.505 indregnes direkte på egenkapitalen. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.