
Tietgensvej Invest ApS

Vesterled 8, 8600 Silkeborg

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 27 98 57 85

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

Asger Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
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 Tietgensvej Invest 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 Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tietgensvej Invest 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

Selskabet	Tietgensvej Invest ApS Vesterled 8 8600 Silkeborg CVR-nr: 27 98 57 85 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 5. august 2004 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg
Direktion	Asger Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Pengeinstitut	Jyske Bank Kastaniehøjvej 2 8600 Silkeborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		803.475	918.397
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.928.230	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		2.731.705	918.397
Personaleomkostninger	3	-24.000	0
Resultat før finansielle poster		2.707.705	918.397
Finansielle omkostninger	4	-237.675	-236.645
Resultat før skat		2.470.030	681.752
Skat af årets resultat	5	-544.023	-178.381
Årets resultat		1.926.007	503.371

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.926.007	503.371
	1.926.007	503.371

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		16.500.000	14.571.770
Materielle anlægsaktiver	6	16.500.000	14.571.770
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		16.500.000	14.571.770
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	31.339
Tilgodehavender		0	31.339
Omsætningsaktiver		0	31.339
Aktiver		16.500.000	14.603.109

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.032.738	1.106.731
Egenkapital		3.157.738	1.231.731
Hensættelse til udskudt skat		1.007.756	463.733
Hensatte forpligtelser		1.007.756	463.733
Gæld til realkreditinstitutter		7.839.697	8.403.182
Deposita		18.000	48.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.857.697	8.451.182
Gæld til realkreditinstitutter	8	451.383	449.550
Kreditinstitutter		1.394.967	1.362.034
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.259	62.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.513.874	2.416.689
Anden gæld		53.326	166.105
Kortfristede gældsforpligtelser		4.476.809	4.456.463
Gældsforpligtelser		12.334.506	12.907.645
Passiver		16.500.000	14.603.109
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.106.731	1.231.731
Årets resultat	0	1.926.007	1.926.007
Egenkapital 31. december	125.000	3.032.738	3.157.738

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 består i udlejning af fast ejendom.

3. Personaleomkostninger

Lønninger

2021	2020
DKK	DKK

24.000	0
<u>24.000</u>	<u>0</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>1</u>	<u>0</u>
----------	----------

2021	2020
DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

42.000	42.000
--------	--------

Andre finansielle omkostninger

195.675	194.645
<u>237.675</u>	<u>236.645</u>

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-31.339
Årets udskudte skat	544.023	209.720
	<u>544.023</u>	<u>178.381</u>

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	14.571.770
Kostpris 31. december	<u>14.571.770</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	1.928.230
Værdireguleringer 31. december	<u>1.928.230</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.500.000</u>

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 15, 8600 Silkeborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	16.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.928.230
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0
Anvendt afkastkrav i %	7,00

Noter til årsregnskabet

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	<u>-0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,25%</u>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,75	7,00	7,25
Dagsværdi	17.100.000	16.500.000	15.900.000
Ændring i dagsværdi	600.000	0	-600.000
		<u>2021</u>	<u>2020</u>
		DKK	DKK

7. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	0	1.300.000
Afgang i årets løb	0	-1.300.000
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	-14.942
Årets afgang	0	14.942
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

8. 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:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.015.681	6.474.473
Mellem 1 og 5 år	1.824.016	1.928.709
Langfristet del	7.839.697	8.403.182
Inden for 1 år	451.383	449.550
	8.291.080	8.852.732
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	18.000	48.000
Langfristet del	18.000	48.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	18.000	48.000
	2021	2020
	DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 16.500.000 14.571.770

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.800, der giver pant i 16.500.000 14.571.770
investeringsjendomme til en regnskabsmæssig værdi af:

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år 4.982 0
4.982 0

Noter til årsregnskabet

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 administrationselskab 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

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tietgensvej Invest ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

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.

Finansielle poster

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

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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

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.

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 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.