



**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**

Møllegade 71

6400 Sønderborg

**T** 7870 6400

**E** sonderborg@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

*FSR - danske revisorer*

## **Ejendomsselskabet Tinggårdvej ApS**

Toften 41

6470 Sydals

### **Årsrapport for 2022**

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2023

---

Bent Kristensen  
dirigent

CVR-nr. 32 08 08 63

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Noter	12

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Tinggårdvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 7. februar 2023

### Direktion

Thomas Kaad  
direktør

### Bestyrelse

Bent Kristensen  
formand

Lene Gaarde Kaad

Anne-Mette Birkedal Milbo

Thomas Kaad

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tinggårdvej ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Tinggårdvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 7. februar 2023

**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17021

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 99.308, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 805.322.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tinggårdvej ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af bruttolejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

### Bruttolejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen jfr. den indgåede lejekontrakt.

## Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter ejendomsskat, forsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>361.780</b>	<b>118</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-25.291	-25
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>336.489</b>	<b>93</b>
Finansielle indtægter		113	20
Finansielle omkostninger		-211.876	-45
<b>Resultat før skat</b>		<b>124.726</b>	<b>68</b>
Skat af årets resultat		-25.418	-47
<b>Årets resultat</b>		<b>99.308</b>	<b>21</b>
Foreslået udbytte		0	150
Overført resultat		99.308	-129
		<b>99.308</b>	<b>21</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		952.100	1.142
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>952.100</b>	<b>1.142</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>952.100</b>	<b>1.142</b>
Andre tilgodehavender		87.500	8
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.500</b>	<b>8</b>
Værdipapirer		796.556	517
<b>Værdipapirer</b>		<b>796.556</b>	<b>517</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>207.078</b>	<b>338</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.091.134</b>	<b>863</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.043.234</b>	<b>2.005</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		500.000	500
Overført resultat		305.322	206
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	150
<b>Egenkapital</b>		<b>805.322</b>	<b>856</b>
Hensættelse til udskudt skat		36.000	33
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>36.000</b>	<b>33</b>
Gæld til realkreditinstitutter		879.869	926
Deposita		117.000	117
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>996.869</b>	<b>1.043</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	45.686	45
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Selskabsskat		18.418	14
Anden gæld		130.939	4
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>205.043</b>	<b>73</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.201.912</b>	<b>1.116</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.043.234</b>	<b>2.005</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Oplysning om dagsværdi	1		

## Noter

	2022
	Kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Børsnoterede værdipapirer indregnet til dagsværdi</b>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	516.721
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	190.213
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	796.556

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	970.731	925.555	45.686	691.905
Deposita	117.000	117.000	0	0
	<b>1.087.731</b>	<b>1.042.555</b>	<b>45.686</b>	<b>691.905</b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 926, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 952.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 925, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 925 i selskabets besiddelse.

## Claus Kindberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Kindberg  
Revisor  
ID: d7681c7d-a6c8-4c7f-baa2-7b2948740f1a  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 10:20:34  
Underskrevet med MitID



## Bent Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bent Kristensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 8ee5f317-f221-405c-894b-3610a5b3cc99  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 10:05:45  
Underskrevet med MitID



## Bent Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bent Kristensen  
Dirigent  
ID: 8ee5f317-f221-405c-894b-3610a5b3cc99  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 10:05:45  
Underskrevet med MitID



## Thomas Kaad

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Kaad  
Direktør  
ID: 42452d13-1acd-45f5-80cb-e533f4b1285c  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 15:37:23  
Underskrevet med MitID



## Thomas Kaad

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Kaad  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 42452d13-1acd-45f5-80cb-e533f4b1285c  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 15:37:23  
Underskrevet med MitID



## Lene Gaarde Kaad

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lene Gaarde Kaad  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c995df9d-5e45-446e-ba46-2f55e370ae66  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 13:13:21  
Underskrevet med MitID



## Anne-Mette Birkedal Milbo

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anne-Mette Birkedal Milbo  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 590f60ab-d8cd-48e0-9536-a3329d615162  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 14:56:33  
Underskrevet med MitID



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](http://www.esignatur.dk).