

## **Tingvej 7,2 th, 8800 Viborg ApS**

**Nørregade 15  
9632 Møldrup**

**CVR-nr. 35 82 64 16**

**Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 7. december 2023

---

Per Tolstrup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	6
Balance pr. 30. juni 2023	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Tingvej 7,2 th, 8800 Viborg 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 23. oktober 2023

### **Direktion**

Niels Olaf Rye  
direktør

### **Bestyrelse**

Bent Simonsen  
formand

Niels Olaf Rye

Jens Nørvang Madsen

Vagn Simonsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

*Til kapitalejerne i Tingvej 7,2 th, 8800 Viborg ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tingvej 7,2 th, 8800 Viborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 23. oktober 2023

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32181

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Tingvej 7,2 th, 8800 Viborg ApS Nørregade 15 9632 Møldrup
	CVR-nr.: 35 82 64 16
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
	Stiftet: 9. april 2014
	Regnskabsår: 9. regnskabsår
	Hjemsted: Viborg
<b>Bestyrelse</b>	Bent Simonsen, formand Niels Olaf Rye Jens Nørvang Madsen Vagn Simonsen
<b>Direktion</b>	Niels Olaf Rye, direktør
<b>Revisor</b>	Andersen Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vestervangsvej 14 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Holstebrovej 2 8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejerlejlighed Tingvej 7, 2 th, 8800 Viborg.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 178.699, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.038.392.

Årets resultat er påvirket med en dagsværdiregulering på investeringsejendom med t.kr. -31.

Selskabet har anvendt et afkastkrav på 5,5% i opgørelsen af markedsværdien af investeringsejendomme modsat tidligere års afkastkrav på 5,0%. Afkastkravet er et individuelt fastsat afkastkrav og er i den nedre ende af skalaen. Selskabets investeringsejendom er en integreret del af Stadionhallen i Viborg. Der er i det seneste år sket en udvidelse og modernisering af aktiviteterne omkring stadion, BDO Lounge og Tinghallen, som vurderes at have en positiv effekt på markedsværdien af selskabets investeringsejendomme. Selskabets investeringsejendomme fuldt ud udlejet. Opsigeligheden fra lejers side er mellem 4 og 6 år. Værdireguleringen af investeringsejendomme i årets løb udgør t.kr. -31 og selskabets investeringsejendom er bogført til t.kr. 4.148 pr. 30. juni 2023.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>264.130</b>	<b>177.483</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-33.473</u>	<u>-24.927</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>230.657</b>	<b>152.556</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-31.222</u>	<u>-520.314</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>199.435</b>	<b>-367.758</b>
Finansielle omkostninger		<u>-12.728</u>	<u>-14.491</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>186.707</b>	<b>-382.249</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-8.008</u>	<u>-15.048</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>178.699</u></b>	<b><u>-397.297</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>178.699</u>	<u>-397.297</u>
		<b><u>178.699</u></b>	<b><u>-397.297</u></b>



## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>4.147.818</u>	<u>4.179.040</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>4.147.818</b></u>	<u><b>4.179.040</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.147.818</b></u>	<u><b>4.179.040</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>17.359</u>	<u>140.406</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>17.359</b></u>	<u><b>140.406</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>160.149</b></u>	<u><b>21.485</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>177.508</b></u>	<u><b>161.891</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.325.326</b></u></u>	<u><u><b>4.340.931</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.326.000	1.326.000
Overført resultat		<u>1.712.392</u>	<u>1.533.693</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.038.392</u></b>	<b><u>2.859.693</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		882.944	1.079.898
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>15.048</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>882.944</u></b>	<b><u>1.094.946</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	200.714	198.862
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.631	27.161
Selskabsskat		1.441	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		6.567	52.994
Anden gæld		<u>120.637</u>	<u>107.275</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>403.990</u></b>	<b><u>386.292</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.286.934</u></b>	<b><u>1.481.238</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.325.326</u></b>	<b><u>4.340.931</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	1		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	1.326.000	1.533.693	2.859.693
Årets resultat	0	178.699	178.699
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b><u>1.326.000</u></b>	<b><u>1.712.392</u></b>	<b><u>3.038.392</u></b>

	<u>Virk- somhedskapi- tal</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	1.326.000	1.930.990	3.256.990
Årets resultat	0	-397.297	-397.297
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b><u>1.326.000</u></b>	<b><u>1.533.693</u></b>	<b><u>2.859.693</u></b>

## Noter

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>4.179.040</u>	<u>4.699</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-31.222</u>	<u>-520</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>4.147.818</u>	<u>4.179</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>8.008</u>	<u>15.048</u>
	<u><b>8.008</b></u>	<u><b>15.048</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022		<u>5.699.354</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>5.699.354</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022		-1.520.314
Årets værdireguleringer		<u>-31.222</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023		<u>-1.551.536</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<u><b>4.147.818</b></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forventet nettoleje pr. år 228 tkr.

Fastsat afkastkrav 5,5 % p.a.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet har anvendt et afkastkrav på 5,5% i opgørelsen af markedsværdien af investeringsejendom modsat tidligere års afkastkrav på 5,0%. Afkastkravet er et individuelt fastsat afkastkrav og er i den nedre ende af skalaen. Selskabets investeringsejendom er en integreret del af Stadionhallen i Viborg. Der er i det seneste år sket en udvidelse og modernisering af aktiviteterne omkring stadion, BDO Lounge og Tinghallen, som vurderes at have en positiv effekt på markedsværdien af selskabets investeringsejendom.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	4.562.600	4.147.818	3.802.167
Ændring i dagsværdi	414.782	0	-345.651

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.278.760	1.083.658	200.714	55.213
Skyldigt sambeskatningsbidrag	15.042	0	0	0
	<b>1.293.802</b>	<b>1.083.658</b>	<b>200.714</b>	<b>55.213</b>

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har værdiansat den af selskabet ejede lejlighed til 4.148 tkr. Værdiansættelsen er baseret på de i note 2 oplyste forudsætninger. Det er ledelsens vurdering, at den indregnede værdi er retvisende for årsregnskabet.

## **Noter**

## **Noter**

### **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Viborg HK ApS (Administrationsselskab) fra 1. april 2019 frem til 3. april 2023 og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.084 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 4.148.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Tingvej 7,2 th, 8800 Viborg ApS for 2022/23 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 2022/23 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med lejeperioden.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

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.

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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.