

Tiet ApS

c/o Klaus Bøje Christiansen
Skjernvej 59, Arnborg
7400 Herning

CVR-nr. 41630582

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. juni 2024

Klaus Bøje Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Tiet 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. juni 2024

Direktion

Klaus Bøje Christiansen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Tiet ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tiet ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisorerets 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 opstilling 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 5. juni 2024

ANKER HØST
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup
Registreret revisor
mne16922

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | Tiet ApS c/o Klaus Bøje Christiansen Skjernvej 59, Arnborg 7400 Herning |
| Telefon | 40 17 97 30 |
| E-mail | info@tiet.dk |
| CVR-nr. | 41630582 |
| Stiftelsesdato | 31. august 2020 |
| Hjemsted | Herning |
| Regnskabsår | 1. januar 2023 - 31. december 2023 |
| Direktion | Klaus Bøje Christiansen |
| Revisor | ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning |
| Telefon | 97 12 13 77 |
| E-mail | mail@ankerhost.dk |
| Hjemmeside | www.ankerhost.dk |
| CVR-nr. | 31626536 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 517.000 kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav på 6 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 233.927, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 8.632.002, og en egenkapital på kr. 1.042.719.

Årets indtjening af negativ påvirket af, at en større del af lejlighederne er totalrenoveret i løbet af regnskabsåret 2023. Der har derfor været tomgangsleje i løbet af året, hvorfor der skønsmæssigt mangler lejeindtægter på ca. kr. 75.000.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Tiet ApS for 2023 er aflagt 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, omkostninger til drift af ejendommen samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen og er fuld periodiseret.

Omkostninger til drift af ejendom

Omkostninger til drift af ejendommen omfatter ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 6 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 329.667 | 166.596 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 183.495 | 708.888 |
| Driftsresultat | | 513.162 | 875.484 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -53.407 | -35.906 |
| Andre finansielle omkostninger | | -159.848 | -60.476 |
| Resultat før skat | | 299.907 | 779.102 |
| Skat af årets resultat | 2 | -65.980 | -171.465 |
| Årets resultat | | 233.927 | 607.637 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 233.927 | 607.637 |
| Resultatdisponering | | 233.927 | 607.637 |

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 8.613.689 | 7.432.294 |
| Materielle anlægsaktiver | | 8.613.689 | 7.432.294 |
| Anlægsaktiver | | 8.613.689 | 7.432.294 |
| Andre tilgodehavender | | 15.202 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 3.111 | 5.542 |
| Tilgodehavender | | 18.313 | 5.542 |
| Omsætningsaktiver | | 18.313 | 5.542 |
| Aktiver | | 8.632.002 | 7.437.836 |

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 45.000 | 45.000 |
| Overført resultat | | 997.719 | 763.792 |
| Egenkapital | | 1.042.719 | 808.792 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 196.324 | 155.955 |
| Hensatte forpligtelser | | 196.324 | 155.955 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.227.726 | 4.337.852 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.028.290 | 1.412.582 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 110.211 | 107.001 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 6.366.227 | 5.857.435 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 112.000 | 112.000 |
| Gæld til banker | | 584.721 | 221.542 |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere | | 7.183 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 25.000 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 25.611 | 15.510 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 47.157 | 62.042 |
| Deposita | | 225.060 | 179.560 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.026.732 | 615.654 |
| Gældsforpligtelser | | 7.392.959 | 6.473.089 |
| Passiver | | 8.632.002 | 7.437.836 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 45.000 | 763.792 | 808.792 |
| Årets resultat | 0 | 233.927 | 233.927 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 45.000 | 997.719 | 1.042.719 |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 1 | 1 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af skattepligtig indkomst | 25.611 | 15.510 |
| Regulering af udskudt skat | 40.369 | 155.955 |
| | 65.980 | 171.465 |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 6.723.406 | 5.726.803 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 997.900 | 996.603 |
| Kostpris ultimo | 7.721.306 | 6.723.406 |
| Opskrivninger primo | 708.888 | 0 |
| Årets opskrivninger | 183.495 | 708.888 |
| Opskrivninger ultimo | 892.383 | 708.888 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 8.613.689 | 7.432.294 |

Investeringsejendommene er beliggende i Midtjylland og har et samlet udlejningsareal på 406 m².

Dagsværdien af investeringsejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelse m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der har i året været nogen lediggang i boligerne på grund af større renoveringer af boligerne. Der er derfor reduceret i værdien på ejendommene herfor.

Der er benyttet et afkastkrav på 6 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentialer m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 517.000 kr. efter skat.

4. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.227.726 | 112.000 | 3.780.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.028.290 | 0 | 0 |
| Gæld til associerede virksomheder | 110.211 | 0 | 0 |
| | 6.366.227 | 112.000 | 3.780.000 |

Noter

2023

2022

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for AD Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 5.215.000 i selskabets ejendom, som har en bogført værdi pr. statusdagen på kr. 8.613.689.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Klaus Bøje Christiansen

Ledelse og dirigent

Serienummer: 0b8ad149-9594-4e20-987d-bc04d348e450

IP: 87.62.xxx.xxx

2024-06-16 17:25:21 UTC



Flemming Brunsgaard Mørup

Registreret revisor

Serienummer: 5fe10cc1-9f61-4e83-9ccc-d9b570f0a8d7

IP: 87.56.xxx.xxx

2024-06-16 17:55:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**