

# TIETGENSVEJ 17, SILKEBORG ApS

c/o Asger Nielsen, Vesterled 8, 8600 Silkeborg

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 27 20 17 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31/03/2026

**Asger Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for TIETGENSVEJ 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. marts 2026

**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 2025 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 revisoreres 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 31. marts 2026

**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: 23. 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

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>328.788</b>	<b>237.229</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		400.000	50.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>728.788</b>	<b>287.229</b>
Finansielle indtægter	3	0	488
Finansielle omkostninger		-51.541	-50.683
<b>Resultat før skat</b>		<b>677.247</b>	<b>237.034</b>
Skat af årets resultat	4	-148.994	-52.148
<b>Årets resultat</b>		<b>528.253</b>	<b>184.886</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	428.253	84.886
	<b>528.253</b>	<b>184.886</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		5.900.000	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.900.000</b>	<b>5.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.900.000</b>	<b>5.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		374.876	513.823
<b>Tilgodehavender</b>		<b>374.876</b>	<b>513.823</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>33.445</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>374.876</b>	<b>547.268</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.274.876</b>	<b>6.047.268</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.870.321	2.442.068
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
<b>Egenkapital</b>		<b>3.095.321</b>	<b>2.667.068</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.182.603	1.088.497
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.182.603</b>	<b>1.088.497</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.612.086	1.706.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.612.086</b>	<b>1.706.750</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	93.844	92.556
Kreditinstitutter		99.739	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.877	32.813
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	19.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	315.415
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		54.888	35.042
Deposita		68.250	62.750
Anden gæld		30.268	27.177
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>384.866</b>	<b>584.953</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.996.952</b>	<b>2.291.703</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.274.876</b>	<b>6.047.268</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	2.442.068	100.000	2.667.068
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	428.253	100.000	528.253
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>2.870.321</b>	<b>100.000</b>	<b>3.095.321</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendom.

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1

### 3. Finansielle indtægter

(DKK)	2025	2024
Andre finansielle indtægter	0	488
	<b>0</b>	<b>488</b>

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	54.888	35.042
Årets udskudte skat	94.106	17.106
	<b>148.994</b>	<b>52.148</b>

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	4.633.191
Kostpris 31. december	4.633.191
Værdireguleringer 1. januar	866.809
Årets værdireguleringer	400.000
Værdireguleringer 31. december	1.266.809
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.900.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Silkeborg og er opdelt i flere selvstændige erhvervslejemål. Lokalerne er udlejet til flere lejere, med en gennemsnitlig opsigelsesvarsel på 6 måneder.

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

## Noter til årsregnskabet

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

(DKK)	2025
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	5.900.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	400.000
Leje pr. m2 pr. år for erhvervsejendom	443
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%
Afkastkrav	7%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,75	7	7,25
Dagsværdi	6.118.519	5.900.000	5.696.552
Ændring i dagsværdi	218.519	0	-203.448

### 6. 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:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.236.710	1.311.651
Mellem 1 og 5 år	375.376	395.099
Langfristet del	1.612.086	1.706.750
Inden for 1 år	93.844	92.556
	<b>1.705.930</b>	<b>1.799.306</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 3.074 der giver pant i investeringsejendomme, til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	5.900.000	5.500.000

#### 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

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TIETGENSVEJ 17, SILKEBORG ApS for 2025 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 2025 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

#### Lejeindtægter

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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 lejeindtægter 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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

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. 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 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 uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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

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