

**BLOMSTERVEJ 60, 8381 TILST ApS**  
**Blomstervej 60, 8381 Tilst**

---

**Årsrapport for  
perioden  
1. januar til 31. december 2024**

---

**CVR-nr. 42 71 22 64**

**(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2025

---

Michael Svejstrup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	3
Balance 31. december	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for BLOMSTERVEJ 60, 8381 TILST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 6. februar 2025

### Direktion

Michael Svejstrup  
adm. direktør

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BLOMSTERVEJ 60, 8381 TILST ApS Blomstervej 60 8381 Tilst
	CVR-nr.: 42 71 22 64
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 24. september 2021
	Regnskabsår: 3. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
<b>Direktion</b>	Michael Svejstrup, adm. direktør

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.994.566</b>	<b>2.244.425</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-914.680</u>	<u>-957.367</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.079.886</b>	<b>1.287.058</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-237.837</u>	<u>-283.152</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>842.049</u></b>	<b><u>1.003.906</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>842.049</u>	<u>1.003.906</u>
		<b><u>842.049</u></b>	<b><u>1.003.906</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>38.000.000</u>	<u>38.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>38.000.000</u></b>	<b><u>38.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>38.000.000</u></b>	<b><u>38.000.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>216.671</u>	<u>535.980</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>216.671</u></b>	<b><u>535.980</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>216.671</u></b>	<b><u>535.980</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>38.216.671</u></u></b>	<b><u><u>38.535.980</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		6.836.452	5.994.403
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.876.452</u></b>	<b><u>6.034.403</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.928.881	1.691.044
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.928.881</u></b>	<b><u>1.691.044</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.234.675	17.029.555
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.500.000	9.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>24.734.675</u></b>	<b><u>26.029.555</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	809.000	789.000
Banker		2.227.827	2.563.199
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	15.192
Gæld til tilknyttede virksomheder		169.000	91.000
Anden gæld		332.536	184.287
Deposita		1.138.300	1.138.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.676.663</u></b>	<b><u>4.780.978</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>29.411.338</u></b>	<b><u>30.810.533</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>38.216.671</u></b>	<b><u>38.535.980</u></b>
Hovedaktivitet	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	5.994.403	6.034.403
Årets resultat	0	842.049	842.049
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>6.836.452</b>	<b>6.876.452</b>

## Noter

	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	169.000	185.500
Andre finansielle omkostninger	<u>745.680</u>	<u>771.867</u>
	<b><u>914.680</u></b>	<b><u>957.367</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>237.837</u>	<u>283.152</u>
	<b><u>237.837</u></b>	<b><u>283.152</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	32.182.038
Kostpris 31. december 2024	32.182.038
Værdireguleringer 1. januar 2024	5.817.962
Værdireguleringer 31. december 2024	5.817.962
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>38.000.000</b>

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Investeringsejendomme omfatter 1 erhvervslejemål som er centralt beliggende i Tilst.

Det samlede BBR-areal udgør 4.666 m<sup>2</sup> og porteføljen er dermed værdiansat til en gennemsnitlig værdi på kr. 8.144/m<sup>2</sup>.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til t.kr 2.097.

Den anvendte afkastsats for investeringsejendommene udgør 5,50% pr. 31.12.2024.  
En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 3.178.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.818.555	17.043.675	809.000	13.099.895
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.000.000	8.500.000	0	8.500.000
	<b>26.818.555</b>	<b>25.543.675</b>	<b>809.000</b>	<b>21.599.895</b>

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitut er der givet pant i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 38.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BLOMSTERVEJ 60, 8381 TILST ApS for 2024 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.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Svejstrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

adm. direktør

ID: a4eaf395-43b6-4f85-8b6e-6875a0e5bf37

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2025 kl.: 15:32:01

Underskrevet med MitID



## Michael Svejstrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

dirigent

ID: a4eaf395-43b6-4f85-8b6e-6875a0e5bf37

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2025 kl.: 15:32:01

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f47b4dhlRgmc252334980

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).