

# Tietgensvej Invest ApS

Vesterled 8, 8600 Silkeborg

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 27 98 57 85

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 Invest 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 Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tietgensvej Invest 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 revisorers 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 Invest ApS<br>Vesterled 8<br>8600 Silkeborg<br>CVR-nr: 27 98 57 85<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 5. august 2004<br>Regnskabsår: 22. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Silkeborg |
| <b>Direktion</b>     | Asger Nielsen  |
| <b>Revisor</b>       | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Platanvej 4<br>7400 Herning  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank<br>Kastaniehøjvej 2<br>8600 Silkeborg   |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| (DKK)  | Note | 2025             | 2024             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>   |      | <b>1.335.225</b> | <b>1.220.458</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver         |      | 200.000          | 1.000.000        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b> |      | <b>1.535.225</b> | <b>2.220.458</b> |
| Personaleomkostninger                          | 2    | -168.000         | -168.000         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>         |      | <b>1.367.225</b> | <b>2.052.458</b> |
| Finansielle indtægter                          |      | 91               | 2.003            |
| Finansielle omkostninger                       | 3    | -175.066         | -189.748         |
| <b>Resultat før skat</b>                       |      | <b>1.192.250</b> | <b>1.864.713</b> |
| Skat af årets resultat                         | 4    | -262.568         | -410.240         |
| <b>Årets resultat</b>                          |      | <b>929.682</b>   | <b>1.454.473</b> |

### Resultatdisponering

| (DKK)                                  | 2025           | 2024             |
|--|----------------|------------------|
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 400.000        | 300.000          |
| Overført resultat                      | 529.682        | 1.154.473        |
|  | <b>929.682</b> | <b>1.454.473</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

| (DKK)                           | Note | 2025              | 2024              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme           |      | 18.700.000        | 18.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 5    | <b>18.700.000</b> | <b>18.500.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>18.700.000</b> | <b>18.500.000</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 0                 | 78                |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>0</b>          | <b>78</b>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>0</b>          | <b>315.556</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>0</b>          | <b>315.634</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>18.700.000</b> | <b>18.815.634</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

| (DKK)  | Note | 2025              | 2024              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                                    |      | 5.622.742         | 5.093.060         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                  |      | 400.000           | 300.000           |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>6.147.742</b>  | <b>5.518.060</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 2.169.558         | 1.955.544         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>2.169.558</b>  | <b>1.955.544</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 6.016.847         | 6.475.637         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | 6    | <b>6.016.847</b>  | <b>6.475.637</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 6    | 457.626           | 455.764           |
| Kreditinstitutter                                    |      | 71.862            | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 26.500            | 71.290            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 3.577.953         | 3.988.816         |
| Gæld til kapitalinteressere                          |      | 0                 | 154.638           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 48.554            | 0                 |
| Anden gæld   |      | 183.358           | 195.885           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>4.365.853</b>  | <b>4.866.393</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>10.382.700</b> | <b>11.342.030</b> |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>18.700.000</b> | <b>18.815.634</b> |
| Væsentligste aktiviteter                             | 1    |                   |                   |
| 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         | 5.093.060         | 300.000                             | 5.518.060        |
| Betalt ordinært udbytte         | 0               | 0                 | -300.000                            | -300.000         |
| Årets resultat                  | 0               | 529.682           | 400.000                             | 929.682          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>125.000</b>  | <b>5.622.742</b>  | <b>400.000</b>                      | <b>6.147.742</b> |

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### 2. Personaleomkostninger

| (DKK)   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| Lønninger   | 168.000        | 168.000        |
|   | <b>168.000</b> | <b>168.000</b> |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> | <b>1</b>       | <b>1</b>       |

### 3. Finansielle omkostninger

| (DKK)                                      | 2025           | 2024           |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 47.271         | 50.532         |
| Andre finansielle omkostninger             | 127.795        | 139.216        |
|  | <b>175.066</b> | <b>189.748</b> |

### 4. Skat af årets resultat

| (DKK)               | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | 48.554         | 0              |
| Årets udskudte skat | 214.014        | 410.240        |
|                     | <b>262.568</b> | <b>410.240</b> |

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi

| (DKK)                                     | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 14.571.770                 |
| Kostpris 31. december                     | 14.571.770                 |
| Værdireguleringer 1. januar               | 3.928.230                  |
| Årets værdireguleringer                   | 200.000                    |
| Værdireguleringer 31. december            | 4.128.230                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>18.700.000</b>          |

## Noter til årsregnskabet

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

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Silkeborg og består af en erhvervsejendom. Lejemålet er udlejet til én lejer, med en opsigelsesperiode på 6 måneder.

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

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien for Tietgensvej 15, 8600 Silkeborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| (DKK)  | 2025       |
|--|------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør       | 18.700.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse                 | 200.000    |
| Leje pr. m <sup>2</sup> pr. år for erhvervsejendom | 304        |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne      | 0%         |
| Afkastkrav   | 7%         |

| (DKK)  | 2025 |
|--|------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 0    |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | 0    |

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt i intervallet 6,75 % - 7,25 %. Det kan opgøres til 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           | 19.392.593 | 18.700.000 | 18.055.172 |
| Ændring i dagsværdi | 692.593    | 0          | -644.828   |

## Noter til årsregnskabet

### 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                            | 4.186.345        | 4.652.581        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 1.830.502        | 1.823.056        |
| Langfristet del                       | 6.016.847        | 6.475.637        |
| Inden for 1 år                        | 457.626          | 455.764          |
|                                       | <b>6.474.473</b> | <b>6.931.401</b> |

### 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 9.300 der giver pant i investeringsejendomme, til en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 18.700.000 | 18.500.000 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:   |            |            |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.800, der giver pant i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi af:             | 18.500.000 | 17.500.000 |

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske 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 danske 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 Invest 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 og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### 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.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### 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.