

Tingvej 7,2 th, 8800 Viborg ApS

**Nørregade 15
9632 Møldrup**

CVR-nr. 35 82 64 16

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. oktober 2025

Per Tolstrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	6
Balance pr. 30. juni 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 27. august 2025

Direktion

Niels Olaf Rye
direktør

Bestyrelse

Niels Egon Stilling
formand

Niels Olaf Rye

Ove Kloch

Vagn Simonsen

Bent 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 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 27. august 2025

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

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet Tingvej 7,2 th, 8800 Viborg ApS
Nørregade 15
9632 Møltrup

CVR-nr.: 35 82 64 16

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Stiftet: 9. april 2014
Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Viborg

Bestyrelse Niels Egon Stilling, formand
Niels Olaf Rye
Ove Kloch
Vagn Simonsen
Bent Simonsen

Direktion Niels Olaf Rye, direktør

Revisor Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Pengeinstitut 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 2024/25 udviser et overskud på kr. 248.811, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.475.657.

Årets resultat er påvirket med en dagsværdiregulering på investeringsejendommen med t.dkk. 44.

Selskabet har anvendt et afkastkrav på 5,75% i opgørelsen af markedsværdien af investeringsejendommen. 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 de 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. Selskabets investeringsejendom er fuldt udlejet. Værdireguleringen af investeringsejendomme i årets løb udgør t.dkk. 44 og selskabets investeringsejendom er bogført til t.dkk. 4.166 pr. 30. juni 2025.

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 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
Nettoomsætning		275.601	273
Andre eksterne omkostninger		<u>-27.251</u>	<u>-18</u>
Bruttoresultat		248.350	255
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>44.261</u>	<u>-25</u>
Resultat før finansielle poster		292.611	230
Finansielle indtægter		721	16
Finansielle omkostninger		<u>-37.448</u>	<u>-48</u>
Resultat før skat		255.884	198
Skat af årets resultat	3	<u>-7.073</u>	<u>-10</u>
Årets resultat		<u>248.811</u>	<u>188</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>248.811</u>	<u>188</u>
		<u>248.811</u>	<u>188</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>4.166.957</u>	<u>4.122</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.166.957</u>	<u>4.122</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.166.957</u>	<u>4.122</u>
Likvide beholdninger		<u>348.332</u>	<u>203</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>348.332</u>	<u>203</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.515.289</u></u>	<u><u>4.325</u></u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.326.000	1.326
Overført resultat		<u>2.149.657</u>	<u>1.900</u>
Egenkapital		<u>3.475.657</u>	<u>3.226</u>
Gæld til realkreditinstitutter		778.829	877
Selskabsskat		<u>7.084</u>	<u>10</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>785.913</u>	<u>887</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	94.938	85
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	10
Selskabsskat		9.570	1
Anden gæld		<u>134.211</u>	<u>116</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>253.719</u>	<u>212</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.039.632</u>	<u>1.099</u>
Passiver i alt		<u>4.515.289</u>	<u>4.325</u>
Oplysning om dagsværdi	2		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	1.326.000	1.900.846	3.226.846
Årets resultat	<u>0</u>	<u>248.811</u>	<u>248.811</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u><u>1.326.000</u></u>	<u><u>2.149.657</u></u>	<u><u>3.475.657</u></u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>4.122.696</u>	<u>4.147.818</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>44.261</u>	<u>-25.122</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>4.166.957</u>	<u>4.122.696</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.084	10
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-11</u>	<u>0</u>
	<u>7.073</u>	<u>10</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024		<u>5.699.354</u>
Kostpris 30. juni 2025		<u>5.699.354</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024		-1.576.658
Årets værdireguleringer		<u>44.261</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025		<u>-1.532.397</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		<u>4.166.957</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forventet nettoleje pr. år 240 t.dkk.

Fastsat afkastkrav 5,75 % p.a.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet har anvendt et afkastkrav på 5,75% i opgørelsen af markedsværdien af investeringsejendommen. 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 de 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. Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig samlet værdi på 9.782 kr./m².

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>5,3</u>	<u>5,8</u>	<u>6,3</u>
Dagsværdi	<u>4.563.810</u>	<u>4.166.957</u>	<u>3.833.600</u>
Ændring i dagsværdi	<u>396.853</u>	<u>0</u>	<u>-333.357</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	962	873.767	94.938	378.632
Selskabsskat	10	7.084	0	0
	<u>972</u>	<u>880.851</u>	<u>94.938</u>	<u>378.632</u>

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har værdiansat den af selskabet ejede lejlighed til 4.166 t.dkk. Værdiansættelsen er baseret på de i note 3 oplyste forudsætninger. Det er ledelsens vurdering, at den indregnede værdi er retvisende for årsregnskabet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.dkk. 873 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.dkk. 4.166.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tingvej 7,2 th, 8800 Viborg ApS for 2024/25 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Årsrapporten for 2024/25 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 samt realiserede kursgevinster.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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