

# Ejendomsselskabet Thuesenvænget ApS

Langhusvej 17, 7300 Jelling  
CVR-nr.: 43 63 51 66

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 27. februar 2026

---

Martin Lyng Sørensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 42 94 00  
Vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Thuesenvænget ApS Langhusvej 17 7300 Jelling
	CVR-nr.: 43 63 51 66 Stiftet: 10. november 2022 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Lyng Sørensen Jakob Skøttergaard Hansen Danny Ørts Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

# Ledelsespåtegning

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 27. februar 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Martin Lyng Sørensen

\_\_\_\_\_  
Jakob Skøttergaard Hansen

\_\_\_\_\_  
Danny Ørts Andersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Thuesenvænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thuesenvænget ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 27. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse samt udlejning af fast ejendom.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-39.420</b>	<b>-13.502</b>
Andre finansielle indtægter		3	5
Andre finansielle omkostninger		-1.178	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-40.595</b>	<b>-13.497</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-40.595</b>	<b>-13.497</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-40.595	-13.497
<b>I alt</b>		<b>-40.595</b>	<b>-13.497</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		3.208.391	3.146.694
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>3.208.391</b>	<b>3.146.694</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.208.391</b>	<b>3.146.694</b>
Likvide beholdninger		18.160	355
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.160</b>	<b>355</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.226.551</b>	<b>3.147.049</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-78.350	-37.755
<b>Egenkapital</b>		<b>-38.350</b>	<b>2.245</b>
<hr/>			
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.146.500	3.084.804
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.146.500</b>	<b>3.084.804</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		108.401	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>118.401</b>	<b>60.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.264.901</b>	<b>3.144.804</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>3.226.551</b>	<b>3.147.049</b>

Forudsætninger for fortsat drift 1

Medarbejderforhold 4

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-37.755	2.245
Forslag til resultatdisponering		-40.595	-40.595
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>-78.350</b>	<b>-38.350</b>

## Noter

### 1 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af finansiel støtte fra selskabets kapitalejere. Selskabets kapitalejere har tilkendegivet at støtte selskabet finansielt samt at træde tilbage for selskabets øvrige kreditorer med sine tilgodehavender. Som følge heraf er det vurderet passende at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

### 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	3.146.695
Tilgang	61.696
Kostpris 31. december 2025	3.208.391
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>3.208.391</b>

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 61.696

Selskabet ejer to grundstykker i Smidstrup, Fredericia. Det er ledelsens plan, at der på grundarealerne skal opføres boligejendomme med henblik på udlejning til privat beboelse. Grundene er anskaffet i 2022/23. Opførelsen af boligejendommene er pr. 31. december 2025 ikke påbegyndt, men forventes opstartet i løbet af 2026. Den indregnede dagsværdi af grundstykkerne svarer til kostprisen heraf.

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.146.500	0	3.146.500	3.084.804
	<b>3.146.500</b>	<b>0</b>	<b>3.146.500</b>	<b>3.084.804</b>

Selskabets kapitalejere har overfor selskabets kreditorer afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til en hver tid værende skyldige beløb til disse. Erklæringen er gældende indtil videre og kan af kapitalejerne tidligst opsiges på selskabets ordinære generalforsamling for regnskabsåret 2026.

2025 2024

### 4 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Thuesenvænget ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Renter på lån til finansiering af opførelse af investeringsejendomme indregnes i kostprisen for aktiverne.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, herunder renter på lån til finansiering af opførelse af ejendomme. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, indregnet til kostpris, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.