

# Tøjhushavevej 6 ApS

Skibbrogade 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 36 53 27 77

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.05.25

Casper Borgen Kjøller  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Tøjhushavevej 6 ApS  
c/o DEAS  
Skibbrogade 3  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 36 53 27 77  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Casper Borgen Kjøller

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24 for Tøjhushavevej 6 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. april 2025

**Direktionen**

Casper Borgen Kjøller

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Tøjhushavevej 6 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tøjhushavevej 6 ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, 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.

Aalborg, den 3. april 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne45893

	01.10.23	2022/23
Note	31.12.24	DKK
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>331.212</b>	<b>231.422</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	150.000	-850.000
Andre driftsomkostninger	-6.682	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>474.530</b>	<b>-618.578</b>
2 Finansielle indtægter	422	93.866
3 Finansielle omkostninger	-489.279	-31.822
<b>Resultat før skat</b>	<b>-14.327</b>	<b>-556.534</b>
Skat af årets resultat	-55.399	122.529
<b>Årets resultat</b>	<b>-69.726</b>	<b>-434.005</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-69.726	-434.005
<b>I alt</b>	<b>-69.726</b>	<b>-434.005</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	30.09.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.500.000	6.350.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.350.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.350.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.669	112.143
	Periodeafgrænsningsposter	21.146	14.065
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>29.815</b>	<b>126.208</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.161</b>	<b>80.209</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>30.976</b>	<b>206.417</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.530.976</b>	<b>6.556.417</b>

	31.12.24	30.09.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.074.249	1.143.976
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.124.249</b>	<b>1.193.976</b>
Hensættelser til udskudt skat	55.200	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>55.200</b>	<b>0</b>
<sup>5</sup> Gæld til realkreditinstitutter	4.745.971	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.745.971</b>	<b>0</b>
<sup>5</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	29.009	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.109	54.008
Gæld til tilknyttede virksomheder	164.676	4.904.918
Deposita	206.533	170.802
Selskabsskat	199	145.501
Anden gæld	145.030	87.212
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>605.556</b>	<b>5.362.441</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.351.527</b>	<b>5.362.441</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.530.976</b>	<b>6.556.417</b>

<sup>6</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>7</sup> Eventualforpligtelser

<sup>8</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at besidde og udleje fast ejendom.

01.10.23	
31.12.24	2022/23
DKK	DKK

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	337	9.221
Renteindtægter i øvrigt	85	0
Øvrige finansielle indtægter	0	84.645
Øvrige finansielle indtægter	85	84.645
I alt	422	93.866

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.374	0
Renteomkostninger i øvrigt	309.633	31.822
Øvrige finansielle omkostninger	178.272	0
Øvrige finansielle omkostninger	487.905	31.822
I alt	489.279	31.822

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.23	6.269.580
Kostpris pr. 31.12.24	6.269.580
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.23	80.420
Dagsværdireguleringer i året	150.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	230.420
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	6.500.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	29.009	4.649.208	4.774.980
I alt	29.009	4.649.208	4.774.980

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	6.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	150.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 186 og et afkastkrav på 5,3%.

Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning, og har en central beliggenhed i Randers C. Ejendommen er opført i 1904, med et areal på 878 kvadratmeter. Ejendommen anvendes til privat beboelse.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.812 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.500.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Omlægning af regnskabsår*

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.10 - 30.09 til 01.01 - 31.12. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.10.23 - 31.12.24. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 9 måneder og indeværende år er for 15 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.