

Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS

c/o Henrik Morris Clausen, Havnealle 3, 1., 8700 Horsens
CVR-nr.: 33 24 40 02

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december
15. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 14. april 2026

Henrik Morris Clausen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Pugdalvænget 2
DK-7480 Vildbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 97 13 11 11
vildbjerg@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'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

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

Selskabet	Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS c/o Henrik Morris Clausen Havnealle 3, 1. 8700 Horsens
	Telefon: 20 46 62 70 E-mail: hc@cmadvise.dk
	CVR-nr.: 33 24 40 02 Stiftet: 12. oktober 2010 Kommune: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Dam Jespersen Henrik Morris Clausen Allan Bisgaard Nielsen
Direktion	Henrik Morris Clausen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Pugdølsvænget 2 7480 Vildbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København K

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Nakskovvej 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. april 2026

Direktion:

Henrik Morris Clausen

Bestyrelse:

Søren Dam Jespersen

Henrik Morris Clausen

Allan Bisgaard Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vildbjerg, den 14. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Maibrit Frederiksen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne48730

Ejendomselskabet Nakskovvej ApS | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har som tidligere år været erhvervmæssig udlejning af butik-, lager- og industriejendomme på Nakskovvej i den nordlige del af Herning.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling i årsregnskabet for det forgangne år.

Der henvises i øvrigt til "Anvendt regnskabspraksis" hvor ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation forklares.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		3.794.216	3.392.317
Distributionsomkostninger		-19.485	-26.985
Administrationsomkostninger		-172.087	-147.535
Resultat af primær drift		3.602.644	3.217.797
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.564.270	-318.754
Driftsresultat		8.166.914	2.899.043
Andre finansielle indtægter		18.315	199.471
Øvrige finansielle omkostninger		-1.485.943	-1.381.565
Resultat før skat		6.699.286	1.716.949
Skat af årets resultat	1	-1.474.953	-379.163
Årets resultat		5.224.333	1.337.786

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.800.000	1.500.000
Overført resultat		3.424.333	-162.214
I alt		5.224.333	1.337.786

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		50.415.000	45.850.730
Materielle anlægsaktiver	2	50.415.000	45.850.730
Anlægsaktiver		50.415.000	45.850.730
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.489	100.086
Andre tilgodehavender		1.181	12.271
Tilgodehavende selskabsskat		250.652	0
Periodeafgrænsningsposter		0	19.485
Tilgodehavender		305.322	131.842
Likvide beholdninger		2.549.829	3.034.575
Omsætningsaktiver		2.855.151	3.166.417
Aktiver		53.270.151	49.017.147

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anparts kapital		81.000	81.000
Overført resultat		17.389.269	13.964.936
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.800.000	1.500.000
Egenkapital		19.270.269	15.545.936
Hensættelse til udskudt skat		7.162.901	5.937.296
Hensatte forpligtelser		7.162.901	5.937.296
Gæld til realkreditinstitutter		23.550.155	24.365.399
Deposita		822.190	756.394
Langfristede gældsforpligtelser	3	24.372.345	25.121.793
Gæld til realkreditinstitutter		1.039.002	909.633
Gæld til pengeinstitutter		14.439	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.790	108.150
Selskabsskat		0	34.176
Anden gæld		459.921	481.495
Deposita		848.484	878.668
Kortfristede gældsforpligtelser		2.464.636	2.412.122
Gældsforpligtelser		26.836.981	27.533.915
Passiver		53.270.151	49.017.147

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Medarbejderforhold 5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2024	81.000	12.729.463	1.235.473	1.500.000	15.545.936
Praksisændring		-12.729.463	12.729.463		0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	81.000	0	13.964.936	1.500.000	15.545.936
Forslag til resultatdisponering			3.424.333	1.800.000	5.224.333
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-1.500.000	-1.500.000
<u>Egenkapital 31. december 2025</u>	<u>81.000</u>	<u>0</u>	<u>17.389.269</u>	<u>1.800.000</u>	<u>19.270.269</u>

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	249.348	198.176
Regulering af udskudt skat	1.225.605	159.913
Skat af egenkapitalbevægelser	0	21.074
	1.474.953	379.163

2 | Materielle anlægsaktiver

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendom
Dagsværdi 31. december 2025	50.415.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	4.564.270

Investeringssejendomme måles til en skønnet dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Alle ejendomme er erhvervssejendomme.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder.

Den anvendte afkastmodel, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt ved fuld udlejning
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Det normaliserede forventede driftsresultat er 3.653 t.kr., og der er forventet tomgang på under 1% af de samlede forventede lejeindtægter. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er afkastsatsen som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er af ledelsen fastsat til 7,50 % og er vurderet ud fra ejendommenes type, beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, udlejningspotentiale, aktuelle udbud og værdiansættelse af sammenlignelige ejendomme samt erhvervsmæglernes markedsrapporter for området.

Følsomhedsanalyse

Der er imidlertid usikkerhed forbundet med fastlæggelse af afkastkravet. En stigning i afkastkravet på 0,25 % ville reducere ejendomsværdien med 1,57 mio. kr. og et fald i afkastkravet med 0,25 % ville forøge ejendomsværdien med 1,68 mio. kr. pr. balancedagen.

Noter

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 realkreditinstitutter	24.589.157	1.039.002	19.226.761	25.275.032
Deposita	1.670.674	848.484	822.190	1.635.062
	26.259.831	1.887.486	20.048.951	26.910.094

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit på 25.426 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 50.415 tkr.

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0

0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nakskovvej 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendom var tidligere målt til kostpris med tillæg af opskrivninger over egenkapitalen og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendommen indregnes og måles til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at den hidtidige anvendte regnskabspraksis ikke længere er mulig for regnskabsår der begynder efter den 1. juni 2024 eller senere.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2025 er påvirket positivt med 3.199 t.kr og resultatet for 2024 er påvirket positivt med 27 t.kr.
- Aktivsummen og forpligtelser pr. 31. december 2025 og pr. 31. december 2024 er ikke påvirket.
- Den samlede egenkapital pr. 1. januar 2025 og den 31. december 2025 er ikke påvirket.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation, vedligeholdelse af ejendomme.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til årets gennemførte markedsføringsomkostninger mv.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til kontoromkostninger, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

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 acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.