

Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS

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

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december
14. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 17. marts 2025

Henrik Morris Clausen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

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 revisionsaktieselskab Pugdølsvænget 2 7480 Vibbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København K

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. marts 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 regnskabsbrugere 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 17. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Maibrit Frederiksen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne48730

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Udlejningsejendommenes værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Værdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Det korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med en relevant afkastsats til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for værdiansættelsen er afkastsatsen som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,8 % (7,65% i 2023). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, beliggenhed mv. og aktuelle markedsrapporter.

I årsrapporten er selskabets ejendomme værdiansat til 45,85 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af regnskabsåret 2024 er i mindre grad påvirket af et ledigt lejemål i den første del af regnskabsåret.

Selskabets 14. regnskabsår viser et driftsmæssigt bruttoresultat på 3,07 mio. kr. imod 3,48 mio. kr. året før.

Resultat før skat blev realiseret med 1,72 mio. kr. imod sidste års 3,18 mio. kr.

Sidste års resultat var ekstraordinært positivt påvirket med 0,90 mio. kr. pga. frasalg af grundareal.

Ledelsen vurderer årets resultat som værende tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er ved udgangen af regnskabsåret positiv med 15,5 mio. kr. inkl. udloddet udbytte på 1,50 mio. kr. svarende til en soliditet på 31,7%

Selskabets kapital- og likviditetsmæssige forhold vurderes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Selskabets lokaler er primo 2025 fuldt udlejet.

Det faldende renteniveau vil påvirke det kommende regnskabsår positivt, og der forventes derfor et forbedret resultat ekskl. evt. dagsværdiregulering.

Betydningsfulde begivenheder

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		3.073.563	4.379.125
Distributionsomkostninger		-26.985	-15.000
Administrationsomkostninger		-147.535	-135.541
Driftsresultat		2.899.043	4.228.584
Finansielle indtægter		199.471	172.261
Finansielle omkostninger		-1.381.565	-1.225.612
Resultat før skat		1.716.949	3.175.233
Skat af årets resultat	1	-406.550	-726.753
Årets resultat		1.310.399	2.448.480
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		-189.601	948.480
I alt		1.310.399	2.448.480

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		45.850.730	46.169.484
Materielle anlægsaktiver	2	45.850.730	46.169.484
Anlægsaktiver		45.850.730	46.169.484
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100.086	81.283
Afledte finansielle instrumenter		0	95.791
Andre tilgodehavender		12.271	1.476.636
Periodeafgrænsningsposter		19.485	0
Tilgodehavender		131.842	1.653.710
Likvide beholdninger		3.034.575	2.798.031
Omsætningsaktiver		3.166.417	4.451.741
<hr/>			
Aktiver		49.017.147	50.621.225
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		81.000	81.000
Reserve for opskrivninger		12.729.463	12.826.564
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		0	74.717
Overført resultat		1.235.472	1.300.585
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
Egenkapital		15.545.935	15.782.866
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		5.937.296	5.777.383
Hensatte forpligtelser		5.937.296	5.777.383
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		24.365.399	25.275.352
Deposita		756.394	610.689
Langfristede gældsforpligtelser	3	25.121.793	25.886.041
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		909.633	840.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.150	100.965
Selskabsskat		34.176	359.980
Anden gæld		481.496	1.009.283
Deposita		878.668	864.325
Kortfristede gældsforpligtelser		2.412.123	3.174.935
Gældsforpligtelser		27.533.916	29.060.976
<hr/>			
Passiver		49.017.147	50.621.225
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	81.000	12.826.564	74.717	1.300.585	1.500.000	15.782.866
Forslag til resultatdisponering				-189.601	1.500.000	1.310.399
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte					-1.500.000	-1.500.000
Overførsler						
Ned- og afskrivninger		-124.488		124.488		0
Bevæg. dagsværdireserver						
Årets værdiregulering			-95.791			-95.791
Skat af egenkapitalbevægelser		27.387	21.074			48.461
Egenkapital 31. december 2024	81.000	12.729.463	0	1.235.472	1.500.000	15.545.935

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	198.176	507.980
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-15
Regulering af udskudt skat	159.913	170.522
Skat af egenkapitalbevægelser	48.461	48.266
	406.550	726.753

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	29.530.904

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	25.275.032	909.633	20.443.073	26.115.734
Deposita	1.635.062	878.668	756.394	1.475.014
	26.910.094	1.788.301	21.199.467	27.590.748

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 45.851 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS for 2024 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

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 samt afskrivninger.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til årets gennemførte markedsføringsomkostninger mv.

Administrationsomkostninger

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændring i dagsværdien indregnes i egenkapitalen i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen. Opskrivningshenlæggelsen under egenkapitalen reduceres med den udskudte skat af opskrivningerne og afskrivningerne på opskrivningerne.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i 2010. Begge ejendomme er udlejet til erhvervslejemål.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	75 år	36-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 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.

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.