

EJENDOMSSELSKABET NYGADE 109 ApS
C/O Knud Henning Olesen, Givskovvej 4, 7430 Ikast

CVR-nr. 32 94 07 22

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2025

Knud Henning Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSSELSKABET NYGADE 109 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 10. juni 2025

Direktion

Knud Henning Olesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET NYGADE 109 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET NYGADE 109 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

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

Herning, den 10. juni 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev
statsautoriseret revisor
mne32848

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | EJENDOMSSELSKABET NYGADE 109 ApS C/O Knud Henning Olesen Givskovvej 4 7430 Ikast Telefon: 30649688 CVR-nr.: 32 94 07 22 Stiftet: 25. maj 2010 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Knud Henning Olesen, direktør |
| Revisor | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning |
| Modervirksomhed | KH Teknik A/S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.916.808 kr. mod 2.139.843 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 853.333 kr. mod 994.190 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter balancedagen ikke indtruffet væsentlige begivenheder som har betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET NYGADE 109 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning sammen med de andre tilknyttede selskaber i koncernen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

| | Brugstid |
|---|----------|
| Bygninger | 100 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-7 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EJENDOMSSELSKABET NYGADE 109 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.916.808 | 2.139.843 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -229.979 | -229.979 |
| Andre driftsomkostninger | -3.933 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | 1.682.896 | 1.909.864 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 0 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -588.792 | -634.899 |
| Resultat før skat | 1.094.106 | 1.274.965 |
| 2 Skat af årets resultat | -240.773 | -280.775 |
| Årets resultat | 853.333 | 994.190 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 853.333 | 994.190 |
| Disponeret i alt | 853.333 | 994.190 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2024 | 2023 |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Grunde og bygninger | 24.541.363 | 24.771.342 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>24.541.363</u> | <u>24.771.342</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>24.541.363</u> | <u>24.771.342</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 76.250 | 0 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.428.080 | 2.781.850 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 223.935 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>2.504.330</u> | <u>3.005.785</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.504.330</u> | <u>3.005.785</u> |
| | Aktiver i alt | <u>27.045.693</u> | <u>27.777.127</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2024 | 2023 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Note | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | 3.951.020 | 3.097.687 |
| Egenkapital i alt | <u>4.031.020</u> | <u>3.177.687</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 971.293 | 852.893 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>971.293</u> | <u>852.893</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 5.235.683 | 5.484.745 |
| 5 Gæld til tilknyttede virksomheder | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>15.235.683</u> | <u>15.484.745</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 249.984 | 213.959 |
| Gæld til pengeinstitutter | 4.086.139 | 4.302.762 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 541.447 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 4.642 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 122.373 | 99.128 |
| Anden gæld | 1.807.754 | 3.631.311 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>6.807.697</u> | <u>8.261.802</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>22.043.380</u> | <u>23.746.547</u> |
| Passiver i alt | <u>27.045.693</u> | <u>27.777.127</u> |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 80.000 | 2.103.497 | 2.183.497 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>994.190</u> | <u>994.190</u> |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 80.000 | 3.097.687 | 3.177.687 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>853.333</u> | <u>853.333</u> |
| | <u>80.000</u> | <u>3.951.020</u> | <u>4.031.020</u> |

Noter

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|----------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 100.000 | 100.000 |
| Andre finansielle omkostninger | 488.792 | 534.899 |
| | 588.792 | 634.899 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 122.373 | 99.128 |
| Årets regulering af udskudt skat | 118.400 | 181.647 |
| | 240.773 | 280.775 |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2024 | | 25.990.364 |
| Kostpris 31. december 2024 | | 25.990.364 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 | | 1.219.022 |
| Årets afskrivninger | | 229.979 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024 | | 1.449.001 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | | 24.541.363 |
| 4. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 5.485.667 | 5.698.704 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -249.984 | -213.959 |
| | 5.235.683 | 5.484.745 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 4.249.667 | 4.632.116 |

Noter

| | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 5. Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt | <u>10.000.000</u> | <u>10.000.000</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>10.000.000</u> | <u>10.000.000</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.486 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 24.541 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KH Teknik A/S, CVR-nr. 10 54 35 76, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, KH Teknik A/S, CVR-nr. 10 54 35 76.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Knud Henning Olesen

Navn returneret af MitId: Knud Henning Olesen
Direktør
ID: f8f0a224-b3ba-41f5-b239-644551130808
IP-adresse: 188.228.12.166:65130
Dato for underskrift: 10-06-2025 19:53:02 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Peter Vinderslev

Navn returneret af MitId: Peter Vinderslev
Revisor
ID: 469127b9-61c3-4c3e-b511-6c48f46fea18
IP-adresse: 86.52.147.182:16393
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 10-06-2025 19:55:00 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Knud Henning Olesen

Navn returneret af MitId: Knud Henning Olesen
Dirigent
ID: f8f0a224-b3ba-41f5-b239-644551130808
IP-adresse: 188.228.12.166:58873
Dato for underskrift: 10-06-2025 20:02:42 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 4ac7bayZjQn252609853