

# Ejendomsselskabet Nygade 29 ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 33265972

## Årsrapport 2024/25

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-11-2025

---

Peter Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 for Ejendomsselskabet Nygade 29 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. 30-06-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27-11-2025

### Direktion

Peter Mikkelsen  
**Direktør**

Peter Foged  
**Direktør**

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Nygade 29 ApS Holgersvej 7 2920Charlottenlund
Telefon	39900092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	33265972
Stiftelsesdato	15-11-2010
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	01-07-2024 - 30-06-2025
<b>Direktion</b>	Peter Mikkelsen Peter Foged

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at eje, udleje og administration af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 udviser et resultat på kr. 2.481.545, og selskabets balance pr. 30-06-2025 udviser en balancesum på kr. 36.919.001, og en egenkapital på kr. 15.874.383.

Resultatet anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nygade 29 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægter, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Andre indtægter omfatter udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

## Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmålingsposter og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Lejeindtægter m.v.		3.704.716	3.759.388
Andre eksterne omkostninger		-664.925	-455.260
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.039.791</b>	<b>3.304.128</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		700.000	143.141
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.739.791</b>	<b>3.447.269</b>
Andre finansielle indtægter		0	12.007
Finansielle omkostninger	1	-558.323	-693.824
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.181.468</b>	<b>2.765.452</b>
Skat af årets resultat	2	-699.923	-608.400
<b>Årets resultat</b>		<b>2.481.545</b>	<b>2.157.052</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.481.545	2.157.052
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.481.545</b>	<b>2.157.052</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	36.500.000	35.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>36.500.000</u>	<u>35.800.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>36.500.000</u>	<u>35.800.000</u>
Andre tilgodehavender		419.001	261.848
Periodeafgrænsningsposter		0	118.924
<b>Tilgodehavender</b>		<u>419.001</u>	<u>380.772</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>419.001</u>	<u>380.772</u>
<b>Aktiver</b>		<u>36.919.001</u>	<u>36.180.772</u>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		15.749.383	13.267.838
<b>Egenkapital</b>		<b>15.874.383</b>	<b>13.392.838</b>
Hensættelser til udskudt skat		5.930.520	5.602.414
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.930.520</b>	<b>5.602.414</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.891.403	12.490.204
Anden gæld		417.963	417.963
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>12.309.366</b>	<b>12.908.167</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		566.834	467.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.910
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.837.304	3.358.348
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		400.594	448.866
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.804.732</b>	<b>4.277.353</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.114.098</b>	<b>17.185.520</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.919.001</b>	<b>36.180.772</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2024	125.000	13.267.838	13.392.838
Årets resultat		2.481.545	2.481.545
<b>Egenkapital 30-06-2025</b>	<b>125.000</b>	<b>15.749.383</b>	<b>15.874.383</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

## 1. Finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	55.863	121.638
Andre finansielle omkostninger	502.460	572.186
	<b>558.323</b>	<b>693.824</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
Årets sambeskatningsbidrag	371.817	402.803
Årets regulering af udskudt skat	328.106	205.597
	<b>699.923</b>	<b>608.400</b>

## 3. Investeringsejendomme

	2025	2024
Kostpris primo	20.984.745	20.427.886
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	556.859
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.984.745</b>	<b>20.984.745</b>
Dagsværdireguleringer primo	14.815.255	14.672.114
Årets reguleringer	700.000	143.141
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>15.515.255</b>	<b>14.815.255</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.500.000</b>	<b>35.800.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,25% pr. 30.6.2025. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,0 mio.kr.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.891.403	566.834	9.502.099
Anden gæld	417.963		417.963
	<b>12.309.366</b>	<b>566.834</b>	<b>9.920.062</b>

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i ejendommen Nygade 29 i Ikast.

Herudover har selskabet ingen pantsætninger eller eventualforpligtelser.

## 6. Ejerskab

## Noter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

KE 2 ApS  
Holgersvej 7  
2920 Charlottenlund