

Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS

Nørgaards Alle 7, 7400 Herning

CVR-nr. 44 31 31 03

Årsrapport 2023/24

(fra virksomhedens stiftelse 19. september 2023 - 31. december 2024)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2025

Dirigent:

.....
Claus Østergaard Jensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 19. september 2023 - 31. december 2024	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. september 2023 - 31. december 2024.

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 fra selskabets stiftelse 19. september 2023 - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. juni 2025
Direktion:

.....
Kenn Lautrup Pedersen
direktør

Bestyrelse:

.....
Claus Østergaard Jensen
formand

.....
Kåre á Lofti Dahlmann

.....
Søren Brødsgaard

.....
Kenn Lautrup Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. september 2023 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. september 2023 - 31. december 2024 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 den 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 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Aarhus, den 3. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Jan Nielsen
statsaut. revisor
mne48480

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS
Adresse, postnr. by	Nørgaards Alle 7, 7400 Herning
CVR-nr.	44 31 31 03
Stiftet	19. september 2023
Hjemstedskommune	Herning Kommune
Regnskabsår	19. september 2023 - 31. december 2024
Bestyrelse	Claus Østergaard Jensen, formand Kåre á Lofti Dahlmann Søren Brødsgaard Kenn Lautrup Pedersen
Direktion	Kenn Lautrup Pedersen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og udlejning samt dermed forbunden virksomhed.

Kapitaltab og kapitalberedskab

Egenkapitalen er pr. 31/12 2024 negativ med 132 t.kr. Som følge af den negative egenkapital er selskabet omfattet af reglerne for kapitaltab, og selskabets ledelse har fastlagt en plan for reetablering af egenkapitalen. Reetableringen af egenkapitalen forventes at ske ved ordinær drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 19. september 2023 - 31. december 2024

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24 16 mdr.
	Bruttotab	-94.254
4	Finansielle indtægter	68.228
5	Finansielle omkostninger	-194.572
	Resultat før skat	-220.598
6	Skat af årets resultat	48.532
	Årets resultat	-172.066
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-172.066
		-172.066

Årsregnskab 19. september 2023 - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	<u>2023/24</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
7	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendomme	7.111.638
		<u>7.111.638</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.111.638</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	48.532
	Andre tilgodehavender	351.318
		<u>399.850</u>
	Likvide beholdninger	<u>17.465</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>417.315</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>7.528.953</u></u>

Årsregnskab 19. september 2023 - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	<u>2023/24</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Anpartskapital	40.000
	Overført resultat	-172.066
	Egenkapital i alt	<u>-132.066</u>
	Gældsforpligtelser	
8	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til banker	2.387.540
		<u>2.387.540</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	83.828
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.774.548
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.415.103
		<u>5.273.479</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.661.019</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>7.528.953</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalberedskab
- 3 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 19. september 2023 - 31. december 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-172.066</u>	<u>-172.066</u>
Egenkapital 31. december 2024	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>-172.066</u></u>	<u><u>-132.066</u></u>

Årsregnskab 19. september 2023 - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 19. september 2023 - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Tilgodehavender, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Kapitalberedskab

Som følge af den negative egenkapital er selskabet omfattet af reglerne for kapitaltab, og selskabets ledelse har fastlagt en plan for reetablering af egenkapitalen. Reetableringen af egenkapitalen forventes at ske ved ordinær drift. Selskabets interne mellemværender træder tilbage for øvrige kreditorer og interne mellemværender vil først kræves indfriet hvis der er finansiering hertil. Årsregnskabet er på baggrund heraf aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Årsregnskab 19. september 2023 - 31. december 2024

Noter

3 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr. 2023/24
16 mdr.

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter

67.938

290

68.228

kr.

2023/24
16 mdr.

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

49.808

144.764

194.572

6 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

-48.532

-48.532

Årsregnskab 19. september 2023 - 31. december 2024

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Tilgange	7.111.638
Kostpris 31. december 2024	7.111.638
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	7.111.638

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen vedrører ejendommen beliggende Nørgaards Allé 7, 7400 Herning. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Ejendommen er handlet i december 2024 og dagsværdien af investeringsejendommen tager udgangspunkt i denne handelsværdi. Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 4 %.

Investeringsejendommens samlede kvm² udgør 180 i boligareal. Det samlede grundareal udgør 946 kvm².

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7,1 mio. kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med kr. 666 t. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 855 t. kr.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	2.471.368	83.828	2.387.540	2.013.219
	2.471.368	83.828	2.387.540	2.013.219

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden KCK Invest ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Årsregnskab 19. september 2023 - 31. december 2024

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens mellemværende med pengeinstitut er der stillet ejerpant i ejendommen på Nørgaards Alle 7, 7400 Herning på 4.460.000 kr.

11 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
KCK Invest ApS	Nørgaards Alle 7, 7400 Herning

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kenn Lautrup Pedersen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS
Serienummer: f21008b8-707f-4ef0-b600-6a0172eb2e7c
IP: 212.10.xxx.xxx
2025-06-03 13:18:41 UTC



Claus Østergaard Jensen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS
Serienummer: 673cc615-ec97-4453-96cd-9419ae6ee605
IP: 212.130.xxx.xxx
2025-06-03 13:24:56 UTC



Claus Østergaard Jensen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS
Serienummer: 673cc615-ec97-4453-96cd-9419ae6ee605
IP: 212.130.xxx.xxx
2025-06-03 13:24:56 UTC



Kenn Lautrup Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS
Serienummer: f21008b8-707f-4ef0-b600-6a0172eb2e7c
IP: 212.10.xxx.xxx
2025-06-03 13:27:53 UTC



Kåre á Lofti Dahlmann

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS
Serienummer: e203be95-7f72-41af-9dfd-58907a6fd204
IP: 212.10.xxx.xxx
2025-06-06 09:09:40 UTC



Søren Brødsgaard

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nørgaards Alle 7 ApS
Serienummer: 5e1fb687-7f55-430f-8ba3-78ae2f52670e
IP: 212.10.xxx.xxx
2025-06-08 14:36:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Ulrik Faurschou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a896e38-9731-42bd-abad-34eec4d34b82

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-06-08 21:59:51 UTC



Jan Nielsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 64525e75-ce7f-424b-b0d4-47c2d52fb49d

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-10 09:40:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.