

**Ejendommen Nygade 4 Herning
ApS**

**Knudmoseparken 142
7400 Herning**

CVR-nr. 25 55 86 77

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. december 2025

Keld Truelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 9 |
| Balance 30. juni | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendommen Nygade 4 Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. december 2025

Direktion

Keld Truelsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendommen Nygade 4 Herning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendommen Nygade 4 Herning ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 11. december 2025

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Ulrik Alminde
Statsautoriseret revisor
mne34088

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Nygade 4 Herning ApS
Knudmoseparken 142
7400 Herning

CVR-nr.: 25 55 86 77

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Herning

Direktion

Keld Truelsen, direktør

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nygade 4,1
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen Nygade 4, Herning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 375.365, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.911.688.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Nygade 4 Herning ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netto-realiseringsværdi.

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.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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. juli - 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 346.843 | 219.826 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>138.946</u> | <u>2.049</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 485.789 | 221.875 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-42.519</u> | <u>-52.952</u> |
| Resultat før skat | | 443.270 | 168.923 |
| Skat af årets resultat | | <u>-67.905</u> | <u>-36.696</u> |
| Årets resultat | | <u>375.365</u> | <u>132.227</u> |
| Overført resultat | | <u>375.365</u> | <u>132.227</u> |
| | | <u>375.365</u> | <u>132.227</u> |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>6.000.000</u> | <u>5.825.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>6.000.000</u> | <u>5.825.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>6.000.000</u> | <u>5.825.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>4.919</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>4.919</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>40.198</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>45.117</u> | <u>0</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>6.045.117</u></u> | <u><u>5.825.000</u></u> |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | <u>1.786.688</u> | <u>1.411.323</u> |
| Egenkapital | | <u>1.911.688</u> | <u>1.536.323</u> |
| Selskabsskat | | 61.946 | 36.696 |
| Anden gæld | | 3.580.884 | 3.580.672 |
| Deposita | | <u>50.105</u> | <u>49.437</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>3.692.935</u> | <u>3.666.805</u> |
| Banker | 4 | 221.677 | 404.195 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 8.000 | 22.345 |
| Anden gæld | | <u>210.817</u> | <u>195.332</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>440.494</u> | <u>621.872</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.133.429</u> | <u>4.288.677</u> |
| Passiver i alt | | <u>6.045.117</u> | <u>5.825.000</u> |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2024 | 125.000 | 1.411.323 | 1.536.323 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>375.365</u> | <u>375.365</u> |
| Egenkapital 30. juni 2025 | <u>125.000</u> | <u>1.786.688</u> | <u>1.911.688</u> |

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023 | 125.000 | 1.279.096 | 1.404.096 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>132.227</u> | <u>132.227</u> |
| Egenkapital 30. juni 2024 | <u>125.000</u> | <u>1.411.323</u> | <u>1.536.323</u> |

Noter

| | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>42.519</u> | <u>52.952</u> |
| | <u>42.519</u> | <u>52.952</u> |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. juli 2024 | | 6.080.711 |
| Tilgang i årets løb | | <u>36.054</u> |
| Kostpris 30. juni 2025 | | <u>6.116.765</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2024 | | -255.711 |
| Årets værdireguleringer | | <u>138.946</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2025 | | <u>-116.765</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 | | <u>6.000.000</u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 5,8%.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på samtlige lejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2025 er der for ejendommen anvendt et fastsat afkastkrav på 5,8%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | <u>-0,5%</u> | <u>Basis</u> | <u>0,5 %</u> |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | <u>5,3</u> | <u>5,8</u> | <u>6,3</u> |
| Dagsværdi | <u>6.566</u> | <u>6.000</u> | <u>5.524</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>566</u> | <u>0</u> | <u>-476</u> |

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| Selskabsskat | | |
| Mellem 1 og 5 år | <u>61.946</u> | <u>36.696</u> |
| Langfristet del | <u>61.946</u> | <u>36.696</u> |
| | | |
| Kortfristet del | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>61.946</u> | <u>36.696</u> |
| | | |
| Anden gæld | | |
| Efter 5 år | 2.907.571 | 2.878.266 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>673.313</u> | <u>702.406</u> |
| Langfristet del | <u>3.580.884</u> | <u>3.580.672</u> |
| | | |
| Inden for et år | 172.124 | 172.336 |
| Øvrig kortfristet anden gæld | <u>38.693</u> | <u>22.996</u> |
| Kortfristet del | <u>210.817</u> | <u>195.332</u> |
| | <u>3.791.701</u> | <u>3.776.004</u> |
| | | |
| Deposita | | |
| Mellem 1 og 5 år | <u>50.105</u> | <u>49.437</u> |
| Langfristet del | <u>50.105</u> | <u>49.437</u> |
| Inden for et år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kortfristet del | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>50.105</u> | <u>49.437</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 222, er der tinglyst ejerpantebreve på 600 t.kr. med pant i ejendommen Nygade 4, Herning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 6.000 t.kr.

Noter