

# **Ejendommen Nygade 4 Herning ApS**

**Knudmoseparken 142  
7400 Herning**

**CVR-nr. 25 55 86 77**

**Årsrapport for 2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. september 2024

---

**Keld Truelsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 4. september 2024

### **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 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 4. september 2024

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 2023 - 30. juni 2024

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 2023/24 udviser et overskud på DKK 132.227, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 1.536.323.

### **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 2023/24 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 2023/24 er aflagt i DKK

### 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 hjælpematerialer 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 finansiell 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 salgskomkostninger 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 velinformerede 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 2024 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 acontoskatte.

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 netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

### 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>219.826</b>	<b>341.184</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.049	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>221.875</b>	<b>341.184</b>
Finansielle omkostninger	1	-52.952	-43.861
<b>Resultat før skat</b>		<b>168.923</b>	<b>297.323</b>
Skat af årets resultat		-36.696	-65.402
<b>Årets resultat</b>		<b>132.227</b>	<b>231.921</b>
Overført resultat		132.227	231.921
		<b>132.227</b>	<b>231.921</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>5.825.000</u>	<u>5.595.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>5.825.000</b></u>	<u><b>5.595.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.825.000</b></u>	<u><b>5.595.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.540</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2.540</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2.540</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.825.000</b></u></u>	<u><u><b>5.597.540</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.411.323</u>	<u>1.279.096</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.536.323</u></b>	<b><u>1.404.096</u></b>
Selskabsskat		36.696	63.998
Anden gæld		3.580.672	3.429.543
Deposita		<u>49.437</u>	<u>49.186</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>3.666.805</u></b>	<b><u>3.542.727</u></b>
Banker	3	404.195	458.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.345	7.800
Anden gæld		<u>195.332</u>	<u>184.072</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>621.872</u></b>	<b><u>650.717</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.288.677</u></b>	<b><u>4.193.444</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.825.000</u></b>	<b><u>5.597.540</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<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	0	132.227	132.227
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.411.323</u></b>	<b><u>1.536.323</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	1.047.175	1.172.175
Årets resultat	0	231.921	231.921
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.279.096</u></b>	<b><u>1.404.096</u></b>

## Noter

	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>52.952</u>	<u>43.861</u>
	<b><u>52.952</u></b>	<b><u>43.861</u></b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2023		5.852.760
Tilgang i årets løb		<u>227.951</u>
Kostpris 30. juni 2024		<u>6.080.711</u>
Værdireguleringer 1. juli 2023		-257.760
Årets værdireguleringer		<u>2.049</u>
Værdireguleringer 30. juni 2024		<u>-255.711</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>		<b><u>5.825.000</u></b>

### 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

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 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	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,3	5,8	6,3
Dagsværdi	6.375	5.825	5.363
Ændring i dagsværdi	550	0	-462



## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	36.696	63.998
Langfristet del	<u>36.696</u>	<u>63.998</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>36.696</u></b>	<b><u>63.998</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	2.878.266	2.722.541
Mellem 1 og 5 år	<u>702.406</u>	<u>707.002</u>
Langfristet del	<u>3.580.672</u>	<u>3.429.543</u>
Inden for et år	172.336	173.465
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>22.996</u>	<u>10.607</u>
Kortfristet del	<u>195.332</u>	<u>184.072</u>
	<b><u>3.776.004</u></b>	<b><u>3.613.615</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>49.437</u>	<u>49.186</u>
Langfristet del	<u>49.437</u>	<u>49.186</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>49.437</u></b>	<b><u>49.186</u></b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 404, er der tinglyst ejerpantebreve på 600 t.kr. med pant i ejendommen Nygade 4, Herning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 5.825 t.kr.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ulrik Alminde

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulrik Kølbæk Alminde

Revisor

ID: 0df0a36b-15dc-48fe-8f1b-108476b0fe5d

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-09-2024 kl.: 09:59:50

Underskrevet med MitID



## Keld Truelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Truelsen

Dirigent

ID: 959a2eb3-77b2-4df3-bf89-399ef46af2d7

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-09-2024 kl.: 17:18:14

Underskrevet med MitID



## Keld Truelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Truelsen

Direktør

ID: 959a2eb3-77b2-4df3-bf89-399ef46af2d7

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-09-2024 kl.: 17:18:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 89ab66whpkU252039348

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](http://www.esignatur.dk).