

Nordlundvej 1, 7330 Brande ApS
Fruebjergvej 3, 2100 København Ø

Årsrapport

2024

CVR-nr. 30 57 69 77

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2025.

Lars Langelund Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 15 Ledespåtegning
16 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Selskabsoplysninger

- 19 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 20 Anvendt regnskabspraksis
23 Resultatopgørelse
24 Balance
26 Egenkapitalopgørelse
27 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Nordlundvej 1, 7330 Brande ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 19. juni 2025

Direktion

Lars Langelund Jørgensen

Bestyrelse

Lars Langelund Jørgensen

Carsten Pedersen Rise

David Alun Owen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nordlundvej 1, 7330 Brande ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordlundvej 1, 7330 Brande ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 19. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordlundvej 1, 7330 Brande ApS Fruebjergvej 3 2100 Købehavn Ø
	CVR-nr.: 30 57 69 77
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Langelund Jørgensen Carsten Pedersen Rise David Alun Owen
Direktion	Lars Langelund Jørgensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordlundvej 1, 7330 Brande 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre gældsforpligtelser 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	6.167.057	5.495.647
Værdiregulering af investeringsejendomme	-10.000.000	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-9	-182
Resultat før skat	-3.832.952	5.495.465
Skat af årets resultat	849.200	-1.570.000
Årets resultat	-2.983.752	3.925.465
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.400.000	2.400.000
Overføres til overført resultat	0	1.525.465
Disponeret fra overført resultat	-5.383.752	0
Disponeret i alt	-2.983.752	3.925.465

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	65.000.000	75.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>65.000.000</u>	<u>75.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>65.000.000</u>	<u>75.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	634.170	1.561.752
	Tilgodehavender i alt	<u>634.170</u>	<u>1.561.752</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.895.148</u>	<u>6.463.578</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.529.318</u>	<u>8.025.330</u>
	Aktiver i alt	<u>72.529.318</u>	<u>83.025.330</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	600.000	600.000
Overført resultat	43.814.632	46.798.384
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.400.000	2.400.000
Egenkapital i alt	<u>46.814.632</u>	<u>49.798.384</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.290.000	6.140.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.290.000</u>	<u>6.140.000</u>
Gældsforpligtelser		
5 Deposita	0	1.502.795
6 Pantebrevslån	15.800.000	18.200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.800.000</u>	<u>19.702.795</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.400.000	2.400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.106.752	1.428.162
Anden gæld	1.117.934	3.555.989
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.624.686</u>	<u>7.384.151</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.424.686</u>	<u>27.086.946</u>
Passiver i alt	<u>72.529.318</u>	<u>83.025.330</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	600.000	45.272.919	2.400.000	48.272.919
Udloddet udbytte	0	0	-2.400.000	-2.400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.525.465	2.400.000	3.925.465
Egenkapital 1. januar 2024	600.000	46.798.384	2.400.000	49.798.384
Udloddet udbytte	0	0	-2.400.000	-2.400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.383.752	2.400.000	-2.983.752
Overkurs ved gældskonvertering	0	2.400.000	0	2.400.000
	<u>600.000</u>	<u>43.814.632</u>	<u>2.400.000</u>	<u>46.814.632</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af fast ejendom samt udlejning heraf.

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>9</u>	<u>182</u>
	<u>9</u>	<u>182</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2024	<u>39.793.500</u>	<u>39.793.500</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>39.793.500</u>	<u>39.793.500</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	35.206.500	35.206.500
Årets regulering til dagsværdi	<u>-10.000.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>25.206.500</u>	<u>35.206.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>65.000.000</u>	<u>75.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendommens samlede areal på 32.640 kvm - heraf 29.030 kvm lager og 3.100 kvm kontor. Ejendommen fordeler sig over i alt 4 matrikler - henholdsvis 9f, 11c, 11m og 11n Brandlund By, Brande.

Den seneste offentlige ejendomsværdi af ejendommen er på 82.000 t.kr. heraf udgør grundværdien 9.296 t.kr.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	9,0
Normaliseret driftsafkast	5.950.000

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 75.000 t.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 pr. ejendom vil dagsværdien falde med 7 mio.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5 mio.kr.

5. Deposita

Deposita i alt	<u>0</u>	<u>1.502.795</u>
----------------	----------	------------------

6. Pantebrevslån

Pantebrevslån i alt	18.200.000	20.600.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.400.000</u>	<u>-2.400.000</u>
	<u>15.800.000</u>	<u>18.200.000</u>
Pantebrevslån, der forfalder efter 5 år	<u>6.200.000</u>	<u>8.600.000</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings-</u>	<u>ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>65.000.000</u>	
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-10.000.000</u>	

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på i alt 24.000 t.kr. til sikkerhed for anden gæld på 18.200. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 65.000 t.kr.

Selskabet har herudover et afgiftspantebrev i egen beholdning på 4.000 t.kr.

9. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2024