

# **Ejendommen Nygade 4 Herning ApS**

**Knudmoseparken 142  
7400 Herning**

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

**Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. august 2023

---

**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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 10. august 2023

### **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 2022 - 30. juni 2023 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 10. august 2023

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

Ulrik Alminde  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34088

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendommen Nygade 4 Herning ApS  
Knudmoseparken 142  
7400 Herning

CVR-nr.: 25 55 86 77

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 2022/23 udviser et overskud på kr. 231.921, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.404.096.

### **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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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 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 eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 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 netrealisationsværdi.

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 netrealisationsværdi.

### 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>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>341.184</b>	<b>307.935</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-43.861</u>	<u>-46.176</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>297.323</b>	<b>261.759</b>
Skat af årets resultat		<u>-65.402</u>	<u>-57.587</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>231.921</u></b>	<b><u>204.172</u></b>
Overført resultat		<u>231.921</u>	<u>204.172</u>
		<b><u>231.921</u></b>	<b><u>204.172</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	<u>5.595.000</u>	<u>5.475.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.595.000</b></u>	<u><b>5.475.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.595.000</b></u>	<u><b>5.475.000</b></u>
Andre tilgodehavender		2.540	7.765
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>1.404</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.540</b></u>	<u><b>9.169</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.540</b></u>	<u><b>9.169</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.597.540</b></u></u>	<u><u><b>5.484.169</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.279.096</u>	<u>1.047.175</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.404.096</u></b>	<b><u>1.172.175</u></b>
Selskabsskat		63.998	0
Anden gæld		3.429.543	3.603.008
Deposita		<u>49.186</u>	<u>42.750</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>3.542.727</u></b>	<b><u>3.645.758</u></b>
Banker	3	458.845	463.973
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.800	7.800
Anden gæld		<u>184.072</u>	<u>194.463</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>650.717</u></b>	<b><u>666.236</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.193.444</u></b>	<b><u>4.311.994</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.597.540</u></b>	<b><u>5.484.169</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>43.861</u>	<u>46.176</u>
	<b><u>43.861</u></b>	<b><u>46.176</u></b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	5.732.760
Tilgang i årets løb	<u>120.000</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>5.852.760</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	<u>-257.760</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>-257.760</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>5.595.000</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 5,6%.

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 2022 er der for ejendommen anvendt et fastsat afkastkrav på 5,6%

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 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,1	5,6	6,1
Dagsværdi	6.656	5.595	4.639
Ændring i dagsværdi	1.061	0	-956



## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>63.998</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>63.998</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>63.998</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	2.722.541	2.901.283
Mellem 1 og 5 år	<u>707.002</u>	<u>701.725</u>
Langfristet del	<u>3.429.543</u>	<u>3.603.008</u>
Inden for et år	173.465	172.170
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>10.607</u>	<u>22.293</u>
Kortfristet del	<u>184.072</u>	<u>194.463</u>
	<b><u>3.613.615</u></b>	<b><u>3.797.471</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>49.186</u>	<u>42.750</u>
Langfristet del	<u>49.186</u>	<u>42.750</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>49.186</u></b>	<b><u>42.750</u></b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 459, er der tinglyst ejerpantebreve på 600 t.kr. med pant i ejendommen Nygade 4, Herning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 5.595 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 NemID var:

Ulrik Alminde

Revisor

ID: 97212329

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 10-08-2023 kl.: 10:34:16

Underskrevet med NemID

NEM ID

## 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: 10-08-2023 kl.: 17:54:28

Underskrevet med MitID

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: 10-08-2023 kl.: 17:54:28

Underskrevet med MitID

MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 0b6b0f0mKkxy250607979

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).