

# **Ejendomsselskabet Nygaard & Dalgaard ApS**

Knud Rasmussens Vej 35, 7500 Holstebro  
CVR-nr. 25 86 11 59

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.21

Lars Peter Nygaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Nygaard & Dalgaard ApS  
c/o Lars Peter Nygaard  
Knud Rasmussens Vej 35  
7500 Holstebro

Hjemsted: Holstebro  
CVR-nr.: 25 86 11 59  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kim Dalgaard  
Lars Peter Nygaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Ejendomsselskabet Nygaard & Dalgaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25. maj 2021

**Direktionen**

Kim Dalgaard

Lars Peter Nygaard

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Nygaard & Dalgaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nygaard & Dalgaard ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 25. maj 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

## Resultatopgørelse

Note		2020 DKK	2019 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.567.086</b>	<b>1.616.413</b>
2	Personaleomkostninger	-39.462	-641.296
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.527.624</b>	<b>975.117</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	154.665	842.679
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.682.289</b>	<b>1.817.796</b>
	Finansielle omkostninger	-267.370	-279.838
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.414.919</b>	<b>1.537.958</b>
	Skat af årets resultat	-237.167	-344.938
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.177.752</b>	<b>1.193.020</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	226.000	221.200
	Overført resultat	951.752	971.820
	<b>I alt</b>	<b>1.177.752</b>	<b>1.193.020</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	31.600.000	31.300.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.600.000</b>	<b>31.300.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.600.000</b>	<b>31.300.000</b>
	Andre tilgodehavender	0	213
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>213</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>41.416</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>41.416</b>	<b>213</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.641.416</b>	<b>31.300.213</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	11.835.327	10.883.575
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	226.000	221.200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.186.327</b>	<b>11.229.775</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.002.557	2.027.014
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.002.557</b>	<b>2.027.014</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	15.475.478	15.933.740
4	Deposita	447.350	458.450
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.922.828</b>	<b>16.392.190</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	532.306	585.541
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	199.077	578.562
	Selskabsskat	181.624	78.774
	Anden gæld	597.172	381.881
	Periodeafgrænsningsposter	19.525	26.476
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.529.704</b>	<b>1.651.234</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.452.532</b>	<b>18.043.424</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>31.641.416</b>	<b>31.300.213</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	125.000	9.911.755	216.000	10.252.755
Betalt udbytte	0	0	-216.000	-216.000
Forslag til resultatdisponering	0	971.820	221.200	1.193.020
Saldo pr. 31.12.19	125.000	10.883.575	221.200	11.229.775
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	125.000	10.883.575	221.200	11.229.775
Betalt udbytte	0	0	-221.200	-221.200
Forslag til resultatdisponering	0	951.752	226.000	1.177.752
Saldo pr. 31.12.20	125.000	11.835.327	226.000	12.186.327

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

	2020	2019
	DKK	DKK

**2. Personaleomkostninger**

Lønninger	0	568.940
Pensioner	39.470	39.281
Andre omkostninger til social sikring	-8	11.209
Andre personaleomkostninger	0	21.866
I alt	39.462	641.296
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	2

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	22.154.382
Tilgang i året	145.335
Kostpris pr. 31.12.20	22.299.717
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	9.145.618
Dagsværdireguleringer i året	154.665
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	9.300.283
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	31.600.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.20	22.299.717

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	532.306	13.510.797	16.007.784	16.519.281
Deposita	0	0	447.350	458.450
I alt	532.306	13.510.797	16.455.134	16.977.731

**5. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	31.600.000	31.600.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	154.665	154.665

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.511 og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,85%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.078 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.700, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.300. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter,

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med Ejerlejlighedsforeningen Doktorvænget 15 HC (CVR-nr. 19 17 47 00) er tinglyst ejerpantebreve for i alt t.DKK 45.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter vareforbrug, løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.