

Ejendomsselskabet Nygaard & Dalgaard ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.06.23

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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 1. juni 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 1. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	1.441.147	1.402.831
2	Personaleomkostninger	-602.981	-464.959
	Resultat før dagsværdireguleringer	838.166	937.872
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	119.866	100.000
	Andre driftsomkostninger	-79.506	0
	Resultat af primær drift	878.526	1.037.872
	Finansielle omkostninger	-283.540	-260.278
	Resultat før skat	594.986	777.594
	Skat af årets resultat	-143.802	-173.773
	Årets resultat	451.184	603.821
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	235.600	228.800
	Overført resultat	215.584	375.021
	I alt	451.184	603.821

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	30.200.000	31.700.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	30.200.000	31.700.000
	Anlægsaktiver i alt	30.200.000	31.700.000
	Tilgodehavende selskabsskat	31.290	0
	Andre tilgodehavender	61.776	0
	Tilgodehavender i alt	93.066	0
	Omsætningsaktiver i alt	93.066	0
	Aktiver i alt	30.293.066	31.700.000

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	12.425.932	12.210.348
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	235.600	228.800
	Egenkapital i alt	12.786.532	12.564.148
	Hensættelser til udskudt skat	2.052.370	2.025.278
	Hensatte forpligtelser i alt	2.052.370	2.025.278
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.657.919	14.939.431
4	Deposita	423.000	466.250
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.080.919	15.405.681
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	440.613	538.232
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	70.118	395.080
	Selskabsskat	0	91.052
	Anden gæld	841.464	659.479
	Periodeafgrænsningsposter	21.050	21.050
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.373.245	1.704.893
	Gældsforpligtelser i alt	15.454.164	17.110.574
	Passiver i alt	30.293.066	31.700.000

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	125.000	11.835.327	226.000	12.186.327
Betalt udbytte	0	0	-226.000	-226.000
Forslag til resultatdisponering	0	375.021	228.800	603.821
Saldo pr. 31.12.21	125.000	12.210.348	228.800	12.564.148
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	125.000	12.210.348	228.800	12.564.148
Betalt udbytte	0	0	-228.800	-228.800
Forslag til resultatdisponering	0	215.584	235.600	451.184
Saldo pr. 31.12.22	125.000	12.425.932	235.600	12.786.532

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

	2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	-------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	547.918	418.675
Pensioner	40.116	39.660
Andre omkostninger til social sikring	14.947	6.624
I alt	602.981	464.959
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	1

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	22.299.717
Afgang i året	-1.619.867
Kostpris pr. 31.12.22	20.679.850
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	9.400.283
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	119.867
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	9.520.150
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	30.200.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	440.613	11.891.930	14.098.532	15.477.663
Deposita	0	423.000	423.000	466.250
I alt	440.613	12.314.930	14.521.532	15.943.913

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	30.200.000	30.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	119.866	119.866

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.428 og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,80%. 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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.099 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.200.

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 10.

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 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.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 salgsomkostninger 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.

Egenkapital

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

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

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.