

Ejendomsselskabet Nygaard & Dalgaard ApS

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.06.24

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 Rasmusens 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 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 10. juni 2024

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 01.01.23 - 31.12.23 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 10. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	1.314.078	1.441.147
2	Personaleomkostninger	-506.426	-602.981
	Resultat før dagsværdireguleringer	807.652	838.166
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.053.945	119.866
	Andre driftsomkostninger	0	-79.506
	Resultat af primær drift	-246.293	878.526
	Finansielle indtægter	1.083	0
	Finansielle omkostninger	-429.467	-283.540
	Resultat før skat	-674.677	594.986
	Skat af årets resultat	148.686	-143.802
	Årets resultat	-525.991	451.184
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	244.000	235.600
	Overført resultat	-769.991	215.584
	I alt	-525.991	451.184

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	29.200.000	30.200.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	29.200.000	30.200.000
	Anlægsaktiver i alt	29.200.000	30.200.000
	Tilgodehavende selskabsskat	11.544	31.290
	Andre tilgodehavender	5.800	61.776
	Tilgodehavender i alt	17.344	93.066
	Omsætningsaktiver i alt	17.344	93.066
	Aktiver i alt	29.217.344	30.293.066

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	11.655.941	12.425.932
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	244.000	235.600
	Egenkapital i alt	12.024.941	12.786.532
	Hensættelser til udskudt skat	1.821.228	2.052.370
	Hensatte forpligtelser i alt	1.821.228	2.052.370
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.272.922	13.657.919
4	Deposita	449.300	423.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.722.222	14.080.919
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	412.442	440.613
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	120.493	70.118
	Anden gæld	1.102.543	841.464
	Periodeafgrænsningsposter	13.475	21.050
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.648.953	1.373.245
	Gældsforpligtelser i alt	15.371.175	15.454.164
	Passiver i alt	29.217.344	30.293.066

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 01.01.22 - 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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	125.000	12.425.932	235.600	12.786.532
Betalt udbytte	0	0	-235.600	-235.600
Forslag til resultatdisponering	0	-769.991	244.000	-525.991
Saldo pr. 31.12.23	125.000	11.655.941	244.000	12.024.941

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

	2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	-------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	448.296	547.918
Pensioner	43.642	40.116
Andre omkostninger til social sikring	14.488	14.947
I alt	506.426	602.981
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	20.679.849
Tilgang i året	53.945
Kostpris pr. 31.12.23	20.733.794
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	9.520.150
Dagsværdireguleringer i året	-1.053.944
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	8.466.206
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	29.200.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	412.442	11.565.887	13.685.364	14.098.532
Deposita	0	449.300	449.300	423.000
I alt	412.442	12.015.187	14.134.664	14.521.532

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	29.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.053.944

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.459 og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,08%. 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 13.749 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 29.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.700, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.000. 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.

Ejendomsomkostninger

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme 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 tab ved salg materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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