

Ejendomsselskabet Nygaard & Dalgaard ApS

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.06.22

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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. maj 2022

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 01.01.21 - 31.12.21 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 23. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttofortjeneste	1.402.831	1.567.086
2	Personaleomkostninger	-464.959	-39.462
	Resultat før dagsværdireguleringer	937.872	1.527.624
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	154.665
	Resultat af primær drift	1.037.872	1.682.289
	Finansielle omkostninger	-260.278	-267.370
	Resultat før skat	777.594	1.414.919
	Skat af årets resultat	-173.773	-237.167
	Årets resultat	603.821	1.177.752
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	228.800	226.000
	Overført resultat	375.021	951.752
	I alt	603.821	1.177.752

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	31.700.000	31.600.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	31.700.000	31.600.000
	Anlægsaktiver i alt	31.700.000	31.600.000
	Likvide beholdninger	0	41.416
	Omsætningsaktiver i alt	0	41.416
	Aktiver i alt	31.700.000	31.641.416

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	12.210.348	11.835.327
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	228.800	226.000
	Egenkapital i alt	12.564.148	12.186.327
	Hensættelser til udskudt skat	2.025.278	2.002.557
	Hensatte forpligtelser i alt	2.025.278	2.002.557
4	Gæld til realkreditinstitutter	14.939.431	15.475.478
4	Deposita	466.250	447.350
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.405.681	15.922.828
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	538.232	532.306
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	395.080	199.077
	Selskabsskat	91.052	181.624
	Anden gæld	659.479	597.172
	Periodeafgrænsningsposter	21.050	19.525
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.704.893	1.529.704
	Gældsforpligtelser i alt	17.110.574	17.452.532
	Passiver i alt	31.700.000	31.641.416

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 01.01.20 - 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
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

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

	2021 DKK	2020 DKK
--	-------------	-------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	418.675	0
Pensioner	39.660	39.470
Andre omkostninger til social sikring	6.624	-8
I alt	464.959	39.462
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	22.299.717
Kostpris pr. 31.12.21	22.299.717
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	9.300.283
Dagsværdireguleringer i året	100.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	9.400.283
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	31.700.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	538.232	12.849.171	15.477.663	16.007.784
Deposita	0	466.250	466.250	447.350
I alt	538.232	13.315.421	15.943.913	16.455.134

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	31.700.000	31.700.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	100.000	100.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.499 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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.477 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.700.

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 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

Investeringsøjendomme 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.