

# Bøndergaard Group Dalgashaven ApS

Toldbodgade 4, 1. sal, 6960 Hvide Sande  
CVR-nr. 37 16 35 62

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.05.22

Jens Skadhede Bøndergaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Bøndergaard Group Dalgashaven ApS  
Toldbodgade 4, 1. sal  
6960 Hvide Sande

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern  
CVR-nr.: 37 16 35 62  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens Skadhede Bøndergaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Vestjysk Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Bøndergaard Group Dalgashaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 23. marts 2022

**Direktionen**

Jens Skadhede Bøndergaard

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Bøndergaard Group Dalgashaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bøndergaard Group Dalgashaven 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.

Hvide Sande, den 23. marts 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 1.063.442 mod DKK 4.625.070 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.685.531.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på DKK 373.756 (efter hensættelse til udskudt skat er værdireguleringens resultatpåvirkning DKK 291.529).

Tidligere års resultat var påvirket af en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på DKK 5.068.648 (efter hensættelse til udskudt skat er værdireguleringens resultatpåvirkning DKK 3.953.545).

Begge selskabets investeringsejendomme er med god beliggenhed i byzoner (Herning 17 lejemål og Holstebro 12 lejemål) og er overtaget fra en andelsboligforening, hvormed begge ejendomme har stort lejepotentiale. Opnåelse af dette lejepotentiale kræver dog lejerskifte og i nogle lejemål renovering, hvorfor tidshorisonten er usikker.

Ledelsen har ved udgangen af tidligere regnskabsår haft en ejendomskonsulent til at vurdere på investeringsejendommens afkastkrav samt værdiansættelse både som de forefandt på daværende tidspunkt samt ved fuld udnyttelse af det omtalte lejepotentiale, hvilket har foranlediget den positive værdiregulering i tidligere regnskabsår.

Årets værdiregulering skyldes lejerskifte i et lejemål for hver af investeringsejendomme.

Ledelsen forventer, at værdien af investeringsejendommene via opnåelse af det forventede lejepotentiale kan komme til at ligge mellem DKK 41,0 og 42,5 mio.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet anskaffet sig en yderligere investeringsejendom beliggende i Hvide Sande med 8 lejemål for DKK 8.650.000. Ejendommens forhold gør det muligt at udvide antallet af lejemål på sigt, idet der ved anskaffelsen medfølger en byggeret, som giver ret til at indrette en eller flere yderligere lejemål i ejendommen.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet yderligere betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.624.957</b>	<b>1.313.861</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	373.756	5.068.648
Andre driftsomkostninger	0	-22.491
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.998.713</b>	<b>6.360.018</b>
Finansielle omkostninger	-634.846	-429.069
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.363.867</b>	<b>5.930.949</b>
1 Skat af årets resultat	-300.425	-1.305.879
<b>Årets resultat</b>	<b>1.063.442</b>	<b>4.625.070</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført resultat	1.063.442	3.625.070
<b>I alt</b>	<b>1.063.442</b>	<b>4.625.070</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	39.200.000	38.800.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.200.000</b>	<b>38.800.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.200.000</b>	<b>38.800.000</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	6.244	0
	Andre tilgodehavender	22.988	20.792
	Periodeafgrænsningsposter	23.630	25.144
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>52.862</b>	<b>45.936</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.518.668</b>	<b>12.834.097</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.571.530</b>	<b>12.880.033</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>46.771.530</b>	<b>51.680.033</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	6.635.531	5.572.089
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.685.531</b>	<b>6.622.089</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.295.870	1.213.201
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.295.870</b>	<b>1.213.201</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	26.281.477	26.460.292
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.281.477</b>	<b>26.460.292</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	198.430	200.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.858	33.564
	Deposita	376.165	351.131
	Selskabsskat	0	12.100
	Anden gæld	11.794.761	16.729.620
	Periodeafgrænsningsposter	93.438	58.036
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.508.652</b>	<b>17.384.451</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.790.129</b>	<b>43.844.743</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>46.771.530</b>	<b>51.680.033</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	50.000	1.947.019	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.625.070	1.000.000
Saldo pr. 31.12.20	50.000	5.572.089	1.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	50.000	5.572.089	1.000.000
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.063.442	0
Saldo pr. 31.12.21	50.000	6.635.531	0

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	217.756	188.100
Årets regulering af udskudt skat	82.669	1.117.779
I alt	300.425	1.305.879

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	33.635.241
Tilgang i året	26.244
Kostpris pr. 31.12.21	33.661.485
Opskrivninger pr. 01.01.21	5.164.759
Opskrivninger i året	373.756
Opskrivninger pr. 31.12.21	5.538.515
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	39.200.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	33.661.485

**3. 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	198.430	25.931.955	26.479.907	26.660.292
I alt	198.430	25.931.955	26.479.907	26.660.292

**4. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	39.200.000	39.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	373.756	373.756

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.735 og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,46%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.270. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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 investeringsejendommen.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.994 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 39.200.

## 6. 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, andre driftsindtægter 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder antennebidrag.

**6. 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 salgsmkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**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 driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder antenneomkostninger.

**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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

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



## 6. 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.