

ÅRSRAPPORT
1. maj 2022 - 30. april 2023

Nyegaard Ejendomme ApS
Ravelinen 20
4100 Ringsted

CVR nr. 37959634

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 27. september 2023

Dirigent

John Nyegaard

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	8
Balance pr. 30. april 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Nyegaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23.

Selskabets årsrapport for 2022/23 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 12. september 2023

Direktion

John Nyegaard

Jens Nyegaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Nyegaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyegaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 12. september 2023

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Tom Sønderup
statsautoriseret revisor
mne10489

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyegaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022/23 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres på baggrund af en ekstern værdiansættelse, når dagsværdien afviger væsentligt fra den bogførte værdi. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	643.599	707.487
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	505.625
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	643.599	1.213.112
Andre finansielle indtægter	0	43
Øvrige finansielle omkostninger	-242.113	-49.281
RESULTAT FØR SKAT	401.486	1.163.874
Skat af årets resultat	-88.336	-644.967
ÅRETS RESULTAT	313.150	518.907
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	313.150	518.907
Disponeret i alt	313.150	518.907

1. Særlige poster

Balance pr. 30. april 2023

Note	2022/23	2021/22
AKTIVER		
2. Investeringsejendomme	16.246.700	11.515.000
Materielle anlægsaktiver i alt	16.246.700	11.515.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	16.246.700	11.515.000
Andre tilgodehavender	0	3.449
Tilgodehavender i alt	0	3.449
Likvide beholdninger	61.599	92.222
Likvide beholdninger i alt	61.599	92.222
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	61.599	95.671
AKTIVER I ALT	16.308.299	11.610.671

Balance pr. 30. april 2023

Note	2022/23	2021/22
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.393.091	3.079.942
EGENKAPITAL I ALT	3.443.091	3.129.942
Hensættelser til udskudt skat	315.763	325.130
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	315.763	325.130
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.385.516	6.729.756
Kreditinstitutter i øvrigt	218.496	287.043
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.604.012	7.016.799
Kortfristet andel af langfristet gæld	223.457	128.178
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.205	15.255
Gæld til tilknyttede virksomheder	950.000	250.000
Selskabsskat	79.575	267.274
Anden gæld	1.586.718	474.781
Periodeafgrænsningsposter	50.478	3.312
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.945.433	1.138.800
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	12.549.445	8.155.599
PASSIVER I ALT	16.308.299	11.610.671
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Dagsværdireguleringer		

Egenkapitaloppgørelse

	2022/23	2021/22
Virksomhedskapital		
Primo	50.000	50.000
Ultimo	50.000	50.000
Overført resultat		
Primo	3.079.941	2.561.035
Overført fra resultatdisponering	313.150	518.907
Ultimo	3.393.091	3.079.942
Egenkapital ultimo	3.443.091	3.129.942

Noter

	2022/23	2021/22
1. Særlige poster		
Særlige poster indregnet under bruttofortjenesten		
Avance ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	76.569
Særlige poster i alt	0	76.569

2. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2022 baseret på en afkastprocent 5-6,5 % i lighed med den anvendte afkastprocent i sidste regnskabsår.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2023 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. --1.097 og t.kr. 1.316.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 8.701.694 efter 5 år.

4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at handle med og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 9.544, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 16.246.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 446 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Noter

Investerings- ejendomme

6. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 30. april 2023	16.246.700
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	0
½	3

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Nyegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Nyegaard

Direktør

ID: 48199306-a93f-4a4c-bc7f-6166229308f2

Tidspunkt for underskrift: 29-09-2023 kl.: 11:15:14

Underskrevet med MitID



John Nyegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Nyegaard

Direktør

ID: 19912877-cea0-49e4-8646-82f0d9dd2fab

Tidspunkt for underskrift: 28-09-2023 kl.: 13:51:26

Underskrevet med MitID



John Nyegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Nyegaard

Dirigent

ID: 19912877-cea0-49e4-8646-82f0d9dd2fab

Tidspunkt for underskrift: 28-09-2023 kl.: 13:51:26

Underskrevet med MitID



Tom Sønderup

Navnet returneret af dansk NemID var:

Tom Sønderup

Revisor

ID: 1232019958738

Tidspunkt for underskrift: 29-09-2023 kl.: 15:44:45

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: db48d0p Txmk250912466

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.