

**ÅRSRAPPORT**  
**1. maj 2023 - 30. april 2024**

**Nyegaard Ejendomme ApS**  
Ravelinen 20  
4100 Ringsted

CVR nr. 37959634

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 24. september 2024

**Dirigent**

John Nyegaard

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024	8
Balance pr. 30. april 2024	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023/24 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24.

Selskabets årsrapport for 2023/24 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 22. august 2024

### 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 2023 - 30. april 2024 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 22. august 2024

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nyegaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023/24 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 posterings 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 gælds metode 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 2023 - 30. april 2024

Note	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste	788.160	643.599
1. Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b><u>788.160</u></b>	<b><u>643.599</u></b>
Andre finansielle indtægter	279	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-425.857</u>	<u>-242.113</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b><u>362.582</u></b>	<b><u>401.486</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-76.669</u>	<u>-88.336</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>285.913</u></b>	<b><u>313.150</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>285.913</u>	<u>313.150</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>285.913</u></b>	<b><u>313.150</u></b>



## Balance pr. 30. april 2024

Note	2023/24	2022/23
<b>AKTIVER</b>		
2. Investeringsejendomme	16.246.700	16.246.700
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.246.700</b>	<b>16.246.700</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>16.246.700</b>	<b>16.246.700</b>
Likvide beholdninger	20.277	61.599
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>20.277</b>	<b>61.599</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>20.277</b>	<b>61.599</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>16.266.977</b>	<b>16.308.299</b>

## Balance pr. 30. april 2024

Note	2023/24	2022/23
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.679.004	3.393.091
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3.729.004</b>	<b>3.443.091</b>
Hensættelser til udskudt skat	314.173	315.763
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>314.173</b>	<b>315.763</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.232.186	9.385.516
Kreditinstitutter i øvrigt	155.573	218.496
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.387.759</b>	<b>9.604.012</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	222.338	223.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	55.205
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.350.000	1.350.000
Selskabsskat	40.162	79.575
Anden gæld	1.153.884	1.186.718
Periodeafgrænsningsposter	59.657	50.478
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.836.041</b>	<b>2.945.433</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>12.223.800</b>	<b>12.549.445</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>16.266.977</b>	<b>16.308.299</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2023/24	2022/23
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	50.000	50.000
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	3.393.091	3.079.941
Overført fra resultatdisponering	285.913	313.150
<b>Ultimo</b>	<b>3.679.004</b>	<b>3.393.091</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.729.004</b>	<b>3.443.091</b>

# Noter

---

## 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 1 1

## 2. Investeringsjendomme

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

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2024 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 2024 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. --1.690 og t.kr. 2.213.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder tkr. 8.382 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. 9.389, 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 2024	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.

## John Nyegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Nyegaard

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 30-09-2024 kl.: 11:02:51

Underskrevet med MitID



## John Nyegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Nyegaard

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 30-09-2024 kl.: 11:02:51

Underskrevet med MitID



## Jens Nyegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Nyegaard

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 30-09-2024 kl.: 10:18:27

Underskrevet med MitID



## Tom Sønderup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Sønderup

Revisor

ID: f912a5ff-63ee-4054-bfe1-b6fe6350ab8a

Tidspunkt for underskrift: 30-09-2024 kl.: 11:33:55

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 157d30uQxpu252085366

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](http://www.esignatur.dk).