

---

# Nygaards Allé 46 ApS

**CVR-nr.: 36465654**

Vesterdamsvænget 56  
7400 Herning

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**21/06/2025**

---

**Jesper Bay**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Nygaards Allé 46 ApS  
Vesterdamsvænget 56  
7400 Herning

CVR-nr.: 36465654  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

**Bankforbindelse** Spar Nord  
Dalgasgade 30  
7400 Herning

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for Nygaards Allé 46 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Herning, den 21/06/2025

## **Direktion**

Jesper Bay

## **Bestyrelse**

Jesper Bay

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje ejendomme til udlejning.

Selskabet har ingen ansatte.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets årsrapport udviser et overskud på kr. 1.971. Resultatet anses for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Periodisering

Indtægter og omkostninger periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt a conto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Balance

### Ejendomme

Selskabets ejendomme er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst, hvorved ejendommene betragtes som investeringsejendomme. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommenes stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender opgøres efter fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Finansielle forpligtelser**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**Eventualforpligtelser**

Eventualforpligtelser, herunder pantsætninger, kontraktlige forpligtelser og kautioner, anføres i noterne. I det omfang forpligtelserne bliver aktuelle, indregnes de under passiver som gældsforpligtelser.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Nettoomsætning		290.288	355.416
Ejendomsomkostninger		-62.092	-95.090
Administrationsomkostninger		-63.047	-54.162
<b>Bruttoresultat</b>		<b>165.149</b>	<b>206.164</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>165.149</b>	<b>206.164</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	60.000
Øvrige finansielle omkostninger		-162.508	-146.914
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.641</b>	<b>119.250</b>
Skat af årets resultat		-670	-26.490
<b>Årets resultat</b>		<b>1.971</b>	<b>92.760</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000
Overført resultat		1.971	-407.240
<b>I alt</b>		<b>1.971</b>	<b>92.760</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.800.000	4.800.000
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>4.800.000</b>	<b>4.800.000</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>4.800.000</b>	<b>4.800.000</b>
Tilgodehavende skat		34.330	0
Andre tilgodehavender		33.535	22.391
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>67.865</b>	<b>22.391</b>
Likvide beholdninger		14.085	16.742
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>81.950</b>	<b>39.133</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.881.950</b>	<b>4.839.133</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.210.498	1.208.527
Forslag til udbytte		0	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.260.498</b>	<b>1.758.527</b>
Udskudt skat		365.773	365.773
Gæld til realkreditinstitutter		2.128.206	2.187.111
Gæld til tilknyttede virksomheder		859.498	307.939
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>3.353.477</b>	<b>2.860.823</b>
Gæld til realkreditinstitutter		59.443	49.760
Skyldig selskabsskat		0	5.290
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		115.674	54.154
Deposita		92.858	110.579
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>267.975</b>	<b>219.783</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>3.621.452</b>	<b>3.080.606</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.881.950</b>	<b>4.839.133</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

1

# Noter

## 1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme baserer sig på normalindtjeningsmetoden. Således er udregnet en forventet nettolejeindtægt i et normaliseret år. Den forventede normaliserede nettolejeindtægt forrenter den aktuelle værdi i regnskabet med 6,65 %.

Forrentningssatsen er fastslået i 2021 efter sparring med realkreditinstitut i forbindelse med kreditvurdering af ejendommen samt med en lokal ejendomsmægler og herefter tillagt 0,20 %-point i 2022, 0,28 %-point i 2023 samt 0,20 %-point i 2024. Dette vurderes realistisk, idet der samtidigt er benyttet en konservativ tilgang til udregning af den forventede nettolejeindtægt.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet sikkerhed i form af henholdsvis realkreditpantebrev nom. kr. 2.500.000 i ejendommen Nygaards Allé 46, 7430 Ikast til sikkerhed for gæld til Totalkredit A/S. Desuden forefindes ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000 samt afgiftspantebrev nom. kr. 795.000 i samme ejendom, som ikke er pantsat .

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0