

Ejendomsselskabet Nymindegab ApS

Nymindegabvej 351, 6830 Nørre Nebel
CVR-nr. 35 47 60 59

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 31. oktober 2025

Kim Emil Olesen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Nymindegab ApS
Nymindegabvej 351
6830 Nørre Nebel

CVR-nr.: 35 47 60 59
Stiftet: 16. september 2013
Kommune: Varde
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion Kim Emil Olesen

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Nymindegab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 31. oktober 2025

Direktion:

Kim Emil Olesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nymindegab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nymindegab ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på oplysninger i noten "Oplysninger om usikkerhed ved going concern", hvoraf det fremgår at selskabets kreditfaciliteter er presset og at selskabets likviditet stiller store krav til ledelsen om tæt og løbende opfølgning på det likvide beredskab. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksomhed på oplysninger i noten "Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling" hvoraf det fremgår at selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed ved indregning og måling.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 31. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

Michael Benta-Albertsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49840

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af fast ejendom, besiddelse af kapitalandele i andre selskaber og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets andre tilgodehavender hos J. Olesen Consult ApS er afhængig af om J. Olesen Consult ApS får udbytter og værdistigninger på investeringer.

Det er ledelsens vurdering, at tilgodehavendet indenfor den nærmeste årrække påbegynder afvikling som følge af J. Olesen Consult ApS indtægter på investeringer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 298 t.kr., mod et underskud på 552 t.kr. året før. Resultatet anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets likvide beredskab fra datterselskabet er tilstrækkelig til at imødegå forpligtelserne for regnskabsåret 2025/26. Der henvises til omtalen i note 1.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		367.897	247.924
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-112.283	-112.283
Driftsresultat		255.614	135.641
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		256.469	-480.924
Andre finansielle indtægter	3	30.932	29.070
Øvrige finansielle omkostninger	4	-232.723	-288.395
Resultat før skat		310.292	-604.608
Skat af årets resultat	5	-12.153	52.870
Årets resultat		298.139	-551.738

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		95.565	-867.646
Overført resultat		202.574	315.908
I alt		298.139	-551.738

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		4.911.682	5.023.965
Materielle anlægsaktiver	6	4.911.682	5.023.965
Kapitalandele i dattervirksomheder		925.001	668.532
Lejedefinitum og andre tilgodehavender		871.721	846.399
Finansielle anlægsaktiver	7	1.796.722	1.514.931
Anlægsaktiver		6.708.404	6.538.896
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		158.516	153.911
Andre tilgodehavender		14.305	28
Tilgodehavende selskabsskat		34.000	34.884
Tilgodehavende samskattingsbidrag		62.736	26.434
Tilgodehavender		269.557	215.257
Omsætningsaktiver		269.557	215.257
Aktiver		6.977.961	6.754.153

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		95.565	0
Overført resultat		1.743.662	1.541.088
Egenkapital		1.919.227	1.621.088
Hensættelser til udskudt skat		131.000	118.000
Hensatte forpligtelser		131.000	118.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.392.379	2.562.747
Gæld til pengeinstitutter		195.336	333.652
Langfristede gældsforpligtelser	8	2.587.715	2.896.399
Gæld til realkreditinstitutter		167.784	146.953
Gæld til pengeinstitutter		430.482	456.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.491.702	1.310.081
Anden gæld		64.051	18.806
Deposita		166.000	166.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.340.019	2.118.666
Gældsforpligtelser		4.927.734	5.015.065
Passiver		6.977.961	6.754.153

Oplysninger om usikkerhed ved going concern	1
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	2
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	9
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10
Medarbejderforhold	11

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettopskrivning efter indri- værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	80.000	0	1.541.088	1.621.088
Forslag til resultatdisponering		95.565	202.574	298.139
Egenkapital 30. juni 2025	80.000	95.565	1.743.662	1.919.227

Noter

2024/25	2023/24
kr.	kr.

1 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Selskabet har i perioder været presset likviditetsmæssig og er afhængig af tilførsel af likviditet fra datterselskabet. Selskabet er afhængig af, at datterselskabet generer positive pengestrømme til at kunne tilføre løbende likviditet, således at selskabet kan indfri de løbende forpligtelser.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets likvide beredskab fra datterselskabet er tilstrækkelig til at imødegå forpligtelserne for regnskabsåret 2025/26.

2 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets andre tilgodehavender på 872 t.kr. hos J. Olesen Consult ApS er afhængig af om J. Olesen Consult ApS får udbytter og værdistigninger på investeringer.

Det er ledelsens vurdering at tilgodehavendet indenfor den nærmeste årrække påbegynder afvikling som følge af J. Olesen Consult ApS indtægter af investeringer.

3 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.605	4.483
Finansielle indtægter i øvrigt	26.327	24.587
	30.932	29.070

4 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	41.708	37.255
Finansielle omkostninger i øvrigt	191.015	251.140
	232.723	288.395

5 | Skat af årets resultat

Regulering skat vedrørende tidligere år	-847	-39.870
Regulering af udskudt skat	13.000	-13.000
	12.153	-52.870

6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2024	5.614.158
Kostpris 30. juni 2025	5.614.158
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	590.193
Årets afskrivninger	112.283
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	702.476
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	4.911.682

Noter

7 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2024	830.000	846.399
Tilgang	0	25.322
Kostpris 30. juni 2025	830.000	871.721
Værdireguleringer 1. juli 2024	-161.468	0
Årets resultat	256.469	0
Værdireguleringer 30. juni 2025	95.001	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	925.001	871.721

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Kaj Olesen A/S, Nørre Nebel	51 %
K. Olesen Handelsselskab ApS, Nørre Nebel	100 %

8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.560.163	167.784	1.738.992	2.709.700
Gæld til pengeinstitutter	325.336	130.000	0	453.652
	2.885.499	297.784	1.738.992	3.163.352

9 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

2025
kr.

Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder

Der er afgivet kaution for alt bankgæld med datterselskaberne Kaj Olesen A/S og K. Olesen Handelsselskab ApS

De samlede eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder udgør pr. balancedagen: 5.052.474

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Noter

10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.560 t.kr., er der udstedt pantebrev med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 4.912 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld samt bankgæld i tilknyttede virksomheder, der udgør 5.678 t.kr. pr. 30.06.2025. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, samt materielle anlægsaktiver med en bogført værdi pr. 30. juni 2025 på 4.912 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld og bankgæld i tilknyttede virksomheder afgivet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en bogført værdi på 925 t.kr.

11 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nymindegab ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.