

Ejendomsanpartsselskabet Nido

Grusgyden 67, Klintebjerg

5450 Otterup

CVR-nr. 18 59 18 98

Årsrapport for 2020

(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
4. februar 2021

Niels Henrik Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	8
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Nido
Grusgyden 67, Klintebjerg
5450 Otterup

CVR-nr.: 18 59 18 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 6. juni 1995

Hjemsted: Nordfyns kommune

Direktion

Dorte Irene Jensen
Niels Henrik Jensen

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsanpartsselskabet Nido.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 21. januar 2021

Direktion

Dorte Irene Jensen

Niels Henrik Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Nido

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Nido for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 21. januar 2021

FER FYNS ERHVERVSREVISION
STATSAUTORISEREDE REVISORER
CVR-nr. 21 44 75 87

Leib Falk Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne6621

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje væksthuse og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 192.457, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 5.922.842.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		624.526	215.585
Personaleomkostninger	1	<u>-754.564</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-130.038	215.585
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-342.755</u>	<u>-116.736</u>
Resultat før finansielle poster		-472.793	98.849
Finansielle indtægter		286.120	160.214
Finansielle omkostninger		<u>-318.480</u>	<u>-231.435</u>
Resultat før skat		-505.153	27.628
Skat af årets resultat		<u>697.610</u>	<u>-8.345</u>
Årets resultat		<u>192.457</u>	<u>19.283</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>192.457</u>	<u>19.283</u>
		<u>192.457</u>	<u>19.283</u>

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		14.817.978	14.968.228
Produktionsanlæg og maskiner		207.639	334.028
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.139	25.528
Materielle anlægsaktiver		15.043.756	15.327.784
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.009.519	5.000.000
Finansielle anlægsaktiver		5.009.519	5.000.000
Anlægsaktiver i alt		20.053.275	20.327.784
Andre tilgodehavender		8.129	22.924
Selskabsskat		7.930	7.538
Periodeafgrænsningsposter		44.500	44.100
Tilgodehavender		60.559	74.562
Værdipapirer		484.828	569.560
Værdipapirer		484.828	569.560
Likvide beholdninger		413.382	380.607
Omsætningsaktiver i alt		958.769	1.024.729
Aktiver i alt		21.012.044	21.352.513

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>5.722.842</u>	<u>5.543.069</u>
Egenkapital	2	<u>5.922.842</u>	<u>5.743.069</u>
Hensættelse til udskudt skat	3	<u>1.621.671</u>	<u>2.322.858</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.621.671</u>	<u>2.322.858</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.221.712	3.457.569
Andre kreditinstitutter		1.794.880	2.084.945
Anden gæld		<u>5.000.000</u>	<u>5.043.750</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>10.016.592</u>	<u>10.586.264</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	537.519	590.000
Anden gæld		<u>2.913.420</u>	<u>2.110.322</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.450.939</u>	<u>2.700.322</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.467.531</u>	<u>13.286.586</u>
Passiver i alt		<u>21.012.044</u>	<u>21.352.513</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Finansielle instrumenter	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	5.543.069	5.743.069
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-12.684	-12.684
Årets resultat	0	192.457	192.457
Egenkapital 31. december 2020	200.000	5.722.842	5.922.842

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	5.612.884	5.812.884
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-89.098	-89.098
Årets resultat	0	19.283	19.283
Egenkapital 31. december 2019	200.000	5.543.069	5.743.069

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	497.892	0
Pensioner	240.000	0
Andre omkostninger til social sikring	16.672	0
	<u>754.564</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>0</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

2 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
3 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	2.322.858	2.339.643
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-697.610	8.345
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-3.577	-25.130
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	<u>1.621.671</u>	<u>2.322.858</u>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	1.621.671	2.322.858
Udskudt skat 31. december 2020	<u>1.621.671</u>	<u>2.322.858</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.697.569	3.459.231	237.519	2.273.721
Andre kreditinstitutter	2.434.945	2.094.880	300.000	600.000
Anden gæld	5.043.750	5.000.000	0	0
	<u>11.176.264</u>	<u>10.554.111</u>	<u>537.519</u>	<u>2.873.721</u>

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 3.459, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør tkr. 14.818.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt tkr. 1.030 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i værdipapirdepot indeholdende værdipapirer pr. 31/12 2020 for tkr. 484 samt sikringskonto med et indestående pr. 31/12 2020 på tkr. 413.

6 Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswap stor tkr. 4.000 med fast betalingsrente på 1,09% og variabel modtagerrente på Cibor + 0,0%. Renteswappet udløber 30/12 2027 og har pr. 31/12 2020 en negativ markedsværdi på tkr. 228.

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Nido for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	10-50 år	0 %
Øvrige bygninger	50 år	50 %
Produktionsanlæg og maskiner	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Selskabsskat 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.