



## Per Nygaard Ejendomme ApS

Skovshovedvej 8  
2920 Charlottenlund

CVR.nr.: 25 44 53 41

### ÅRSRAPPORT 2017

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. maj 2018

Per Nygaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5.
Ledelsesberetning	8.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9.
Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017	13.
Balance pr. 31/12 2017	14.
Noter	16.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Per Nygaard Ejendomme ApS  
Skovshovedvej 8  
2920 Charlottenlund

CVR.nr.: 25 44 53 41

Telefon: 36 93 00 10  
E-mail: pernygaard@mail.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

Stiftelsesdato: 5/4 2000

### Direktion

Per Nygaard

### Revisor

Woiremose og Partner  
Registreret revisionsanpartsselskab

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for

Per Nygaard Ejendomme 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. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27. maj 2018

### Direktion

.....  
Per Nygaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Per Nygaard Ejendomme ApS

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for Per Nygaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

### 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 revisionen af årsregnskabet

Mit mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil dække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer jeg risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for min konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidst udeladelse, forkert præsentation eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår jeg forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager jeg stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer jeg, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen på min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager jeg stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Jeg kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som jeg identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Frederiksberg, den 28. maj 2018

Woiremose og Partner  
Registreret revisionsanpartsselskab  
(CVR.nr. 25735560)

Ken Woiremose  
Registreret revisor  
mne11637

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb, renovering og salg af ejendomme samt hermed ligestillet virksomhed.

### Er der usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet

Selskabet har i året afhændet samtlige ejendomme. De opskrivninger, der har været anført i tidligere år, vedrørende ejendomme er af den årsag flyttet til resultatkontoen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Alle ejendomme er solgt og avancer indregnet under egenkapitalen.

I det kommende år, vil der blive foretaget investeringer i andre ejendomme.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indtægtsføres for de perioder de vedrører.

Fortjenester ved salg af ejendomme indregnes på tidspunkt for aftalernes indgåelse.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjenester ved salg af anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Ydelser på leasingkontrakter, hvor selskabet ikke har de væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (operationel leasing) indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Ydelserne indgår i posten andre eksterne omkostninger.

Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

Alle ejendomme er afhændet i året.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Selskabsskat

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Sambeskatning**

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.677.127</b>	<b>1.455.786</b>
1 Personaleomkostninger	-618.915	-495.000
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b>	<b>1.058.212</b>	<b>960.786</b>
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	1.607.711
Dagsværdiregulering gæld	<u>-53.928</u>	<u>171.020</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.004.284</b>	<b>2.739.517</b>
Andre finansielle indtægter	0	143.416
Finansielle omkostninger	<u>-944.497</u>	<u>-936.326</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>59.787</b>	<b>1.946.607</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-69.720</u>	<u>-572.704</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-9.933</u></b>	<b><u>1.373.903</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	-8.572.942	1.607.711
Overført resultat	<u>8.563.009</u>	<u>-233.808</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>-9.933</u></b>	<b><u>1.373.903</u></b>

**Balance pr. 31/12 2017**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Investeringsejendomme	0	52.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>52.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>0</b>	<b>52.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.191	344.090
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.624	0
Andre tilgodehavender	0	3.489.194
Periodeafgrænsningsposter	0	39.197
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>44.815</b>	<b>3.872.481</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>20.851.750</b>	<b>603.630</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>20.896.565</b>	<b>4.476.111</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>20.896.565</b>	<b>56.776.111</b>

**Balance pr. 31/12 2017**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
<b>4</b> Reserve for opskrivninger	0	8.572.942
<b>5</b> Overført resultat	<u>6.979.951</u>	<u>-1.583.058</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>7.104.951</u></b>	<b><u>7.114.884</u></b>
<b>2</b> Udskudt skat	<u>0</u>	<u>1.803.030</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.803.030</u></b>
<b>6</b> Anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>45.312.146</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>45.312.146</u></b>
Gæld til pengeinstitutter	11.088.219	34.693
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	8.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser	694.208	226.444
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	22.293	8.333
Anden gæld	<u>1.986.894</u>	<u>2.267.982</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.791.614</u></b>	<b><u>2.546.051</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>13.791.614</u></b>	<b><u>47.858.197</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>20.896.565</u></b>	<b><u>56.776.111</u></b>
<b>7</b> Eventualforpligtelser		
<b>8</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
<b>9</b> Nærtstående parter		

## NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	615.937	495.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.978</u>	<u>0</u>
	<b><u>618.915</u></b>	<b><u>495.000</u></b>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.872.750	0
Regulering af skatter for tidligere år	0	-443
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-1.803.030</u>	<u>573.147</u>
	<b><u>69.720</u></b>	<b><u>572.704</u></b>
<b>Note 3 - Investeringsejendomme</b>		
Alle ejendomme er afhændet i året.		
<b>Note 4 - Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger	8.572.942	6.965.231
Overført af årets resultat	<u>-8.572.942</u>	<u>1.607.711</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.572.942</u></b>
<b>Note 5 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-1.583.058	-1.349.250
Årets resultat	-9.933	1.373.903
Overført til reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	<u>8.572.942</u>	<u>-1.607.711</u>
	<b><u>6.979.951</u></b>	<b><u>-1.583.058</u></b>
<b>Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Realkreditlån	0	44.708.684
Banklån	<u>0</u>	<u>603.462</u>
Langfristet gæld	<b><u>0</u></b>	<b><u>45.312.146</u></b>



## NOTER

### **Note 7 - Eventualforpligtelser**

---

Selskabet har indgået leasingaftale vedrørende bil. Aftalen løber til oktober 2018 og den resterende forpligtelse udgør 66 tkr.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet P. Nygaard Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P. Nygaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### **Note 8 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

---

Anpartshaveren hæfter som selvskyldnerkautionist for selskabets samlede bankengagement.

Tredjemand har lagt ejerpantebreve for i alt 4.800.000 kr. som sikkerhed for selskabets bankengagement.

Tredjemand hæfter som selvskyldnerkautionist for op til 100.000 kr.

### **Note 9 - Nærtstående parter**

---

#### **Bestemmende indflydelse**

Per Nygaard

#### **Ejerforhold**

Følgende ejer mindst 5 % af selskabets kapital:

Per Nygaard, Skovshovedvej 8, 2620 Charlottenlund