

Per Nygaard Ejendomme ApS

Skovshovedvej 8
2920 Charlottenlund

CVR.nr.: 25 44 53 41

ÅRSRAPPORT 2015

Regnskabsperiode: 1/1 2015 - 31/12 2015

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. maj 2016

Per Nygaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors erklæringer	5.
Ledelsesberetning	7.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8.
Resultatopgørelse 1/1 2015 - 31/12 2015	12.
Balance pr. 31/12 2015	13.
Noter	15.

Selskabsoplysninger

Selskab

Per Nygaard Ejendomme ApS
Skovshovedvej 8
2920 Charlottenlund

CVR.nr.: 25 44 53 41

Hjemstedskommune: Gentofte

Telefon: 36 93 00 10

E-mail: pernygaard@mail.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2015 - 31/12 2015

Stiftelsesdato: 5/4 2000

Bankforbindelse:

Nykredit Bank

Direktion

Per Nygaard

Revisor

Woiremose og Partner
Registreret revisionsanpartsselskab

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2015 - 31/12 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 12. maj 2016

Direktion

.....
Per Nygaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Per Nygaard Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Jeg har revideret årsregnskabet for

Per Nygaard Ejendomme ApS

for regnskabsåret 1/1 2015 - 31/12 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, der er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2015 - 31/12 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Jeg har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Jeg har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund min opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 12. maj 2016

Woiremose og Partner
Registreret revisionsanpartsselskab

Ken Woiremose
Registreret revisor

(CVR.nr. 25735560)

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten

Som følge af ændret regnskabspraksis indregnes ejendomme fremover til dagsværdi. Dette har medført en ændring af sammenligningsåret, hvilket har medført en forbedring af resultat og balancesum på x.xxx kr. For indeværende år har ændringen medført en forbedring af resultat, egenkapital og balancesum på x.xxx kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har tidligere været indregnet til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af afskrivninger. Fra og med dette regnskabsår er regnskabspraksis ændret, således at investeringsejendommene indregnes til dagsværdi, baseret på valuarvurderinger. Op og nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

De i tidligere år foretagne afskrivninger på investeringsejendommene er tilbageført og opskrivninger foretaget i tidligere år er overført fra Reserve for opskrivninger til resultatkontoen. Ændringen for sammenligningsåret har medført en forbedring af resultatopgørelse på 406 tkr. (2013 og 2014), forbedring af egenkapitalen med 580 tkr. Balancesummen er forøget med 614 tkr.

For indeværende år medfører den ændrede regnskabspraksis en forbedring af resultatopgørelse og egenkapital med 1.834 tkr. Balancesummen er forøget med kr. 2.267 tkr.

Sammenligningstallene er tilrettet i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

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

Lejeindtægter indregnes på faktureringsstidspunktet, for de perioder der vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 kontrakternes 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 23,5 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi 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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles ejendomme til en skønnet dagsværdi baseret på en valuarvurdering.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af ejendomme".

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:

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar

5 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/1 2015 - 31/12 2015

<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	BRUTTORESULTAT	3.678.675	1.063.786
1	Personaleomkostninger	-275.000	0
2	Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	DRIFTSRESULTAT	3.403.675	1.063.786
	Finansielle omkostninger	<u>-737.456</u>	<u>-732.750</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.666.219	331.036
3	Skat af årets resultat	<u>-573.328</u>	<u>-188.051</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>2.092.891</u>	<u>142.985</u>
	 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	<u>2.092.891</u>	<u>142.985</u>
	I ALT	<u>2.092.891</u>	<u>142.985</u>

Balance pr. 31/12 2015
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Grunde og bygninger	37.100.000	41.332.369
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.100.000</u>	<u>41.332.369</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>37.100.000</u>	<u>41.332.369</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	249.661	222.005
Andre tilgodehavender	54.930	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>66.705</u>	<u>120.894</u>
Tilgodehavender i alt	<u>371.296</u>	<u>342.899</u>
Likvide beholdninger	<u>424.252</u>	<u>110.581</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>795.548</u>	<u>453.480</u>
AKTIVER I ALT	<u>37.895.548</u>	<u>41.785.849</u>

Balance pr. 31/12 2015
Passiver

<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	5.615.981	3.523.090
	EGENKAPITAL I ALT	5.740.981	3.648.090
3	Udskudt skat	1.229.883	711.780
	Hensatte forpligtelser i alt	1.229.883	711.780
7	Anden langfristet gæld	28.937.429	35.122.361
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.937.429	35.122.361
7	Kortfristet del af langfristet gæld	92.000	155.000
	Gæld til pengeinstitutter	94.774	455.018
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	153.844	357.296
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	35.098	159.942
3	Selskabsskat	51.440	63.606
	Anden gæld	1.560.099	1.112.756
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.987.255	2.303.618
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	30.924.684	37.425.979
	PASSIVER I ALT	37.895.548	41.785.849
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note 1 - Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal ansatte i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	275.000	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>275.000</u>	<u>0</u>
Note 2 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	38.251.490	37.100.121
Tilgang i året	0	1.151.369
Afgang i året	-8.116.721	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>30.134.769</u>	<u>38.251.490</u>
Opskrivninger primo	3.080.879	3.880.879
Årets opskrivninger	2.267.631	-800.000
Tilbageførte opskrivninger	1.616.721	0
Opskrivninger ultimo	<u>6.965.231</u>	<u>3.080.879</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	<u>37.100.000</u>	<u>41.332.369</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum primo	311.254	311.254
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>311.254</u>	<u>311.254</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	311.254	311.254
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>311.254</u>	<u>311.254</u>
Bogført værdi andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note 3 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	55.225	60.809
Regulering af udskudt skat	518.103	127.242
	<u>573.328</u>	<u>188.051</u>
Skyldig skat for året		
Skat af årets skattepligtige indkomst	55.225	60.809
Betalt ordinær acontoskat	-6.000	0
Restskat	49.225	60.809
Skattetillæg - 4,5 % af restskat	2.215	2.797
	<u>51.440</u>	<u>63.606</u>
Selskabsskatter inkl. tidligere år		
Skyldig skat for dette år	-51.440	-63.606
	<u>-51.440</u>	<u>-63.606</u>
Note 4 - Selskabskapital		
Selskabskapital ved regnskabsårets udløb	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000.		
Note 6 - Overført resultat		
Overført resultat primo	3.523.090	3.380.105
Årets resultat	2.092.891	142.985
	<u>5.615.981</u>	<u>3.523.090</u>

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note 7 - Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditlån	28.369.429	33.250.072
Banklån	660.000	2.027.289
Gæld i alt	29.029.429	35.277.361
Kortfristet del (1. års afdrag)	-92.000	-155.000
Langfristet gæld	<u>28.937.429</u>	<u>35.122.361</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>28.500.000</u>	<u>34.450.000</u>

Note 8 - Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale vedrørende en bil. Aftalen løber til udgangen af 2017 og der resterer i alt 141 tkr. i leasingydelse.

Note 9 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Anpartshaveren hæfter som selvskyldnerkautionist for selskabets samlede bankengagement.

Anpartshaveren hæfter som selvskyldnerkautionist for den realkreditgæld på 28.453 tkr. vedrørende de ejendomme, der er købt af realkreditinstitutter. Ejendommene repræsenterer en bogført værdi på i alt 37.100 kr.

Endvidere har realkreditinstitutter for den samlede gæld på 28.453 tk. Sikkerhed i de pågældende ejendomme, der har en bogført værdi på 37.100 kr.

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 10 - Nærtstående parter**Bestemmende indflydelse**

Per Nygaard

Ejerforhold

Følgende ejer mindst 5 % af selskabets kapital:

Per Nygaard, Skovshovedvej 8, 2620 Charlottenlund