

*Nygaard Ejendomme ApS
Vesterkøb 25
2640 Hedehusene*

CVR-nr: 35 20 43 42

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019*

Penneo dokumentnøgle: KUIOM-TYZGV-A85FN-ONEY5-03EII-FEMVW

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/04 - 2020

Dirigent
Thomas Nygaard Larsen

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Nygaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 25. februar 2020

Direktion

Thomas Nygaard Larsen

Til den daglige ledelse i Nygaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nygaard Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Frederiksberg, den 25. februar 2020

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Gert Hunosøe
Registreret Revisor
mne17802

Selskabet

Nygaard Ejendomme ApS
Vesterkøb 25
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 35 20 43 42
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Thomas Nygaard Larsen

Revisor

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Falkoner Allé 1, 6.
2000 Frederiksberg

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for Nygaard Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T. Nygaard Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Der foretages løbende omvurdering således, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra investeringsjendommens dagsværdi på balancetidspunktet. Stigninger i en investeringsjendoms omvurderede værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger indregnes i den regnskabsmæssige værdi af den pågældende ejendom eller som et særskilt aktiv, når det er sandsynligt, at afholdte omkostninger vil medføre fremtidige økonomiske fordele, og omkostningerne kan måles pålideligt. Omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Som følge heraf afskrives der ikke på investeringsjendomme.

Materielle anlægsaktiver i øvrigt måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år | 0 % |

Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerede marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|-------------------|------------------|
| BRUTTORESULTAT | -328.330 | -118.662 |
| Personaleomkostninger | 0 | -208 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -20.001 | -26.668 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | -348.331 | -145.538 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 22.795.928 | 1.393.439 |
| DRIFTSRESULTAT | 22.447.597 | 1.247.901 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -255.240 | -219.584 |
| Andre finansielle omkostninger | -5.495 | -8.717 |
| RESULTAT FØR SKAT | 22.186.862 | 1.019.600 |
| Skat af årets resultat | -4.887.209 | -230.050 |
| ÅRETS RESULTAT | 17.299.653 | 789.550 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 17.299.653 | 789.550 |
| DISPONERET I ALT | 17.299.653 | 789.550 |

AKTIVER

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 42.891.121 | 20.000.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4.999 | 28.887 |
| Materielle anlægsaktiver | 42.896.120 | 20.028.887 |
| ANLÆGSAKTIVER | 42.896.120 | 20.028.887 |
| | | |
| Selskabsskat | 64.380 | 40.132 |
| Tilgodehavender | 64.380 | 40.132 |
| Likvide beholdninger | 270.889 | 244.231 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 335.269 | 284.363 |
| | | |
| AKTIVER | 43.231.389 | 20.313.250 |

PASSIVER

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | 22.482.868 | 5.183.215 |
| 1 EGENKAPITAL | 22.562.868 | 5.263.215 |
| Hensættelse til udskudt skat | 6.437.484 | 1.485.895 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 6.437.484 | 1.485.895 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 12.999.842 | 12.545.534 |
| Anden gæld | 367.128 | 366.033 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 0 | 11.435 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | 13.366.970 | 12.923.002 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 782.589 | 567.727 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 81.478 | 73.411 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 864.067 | 641.138 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 14.231.037 | 13.564.140 |
| PASSIVER | 43.231.389 | 20.313.250 |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|----------------------|------------------|---------------------------------|-------------------|
| 1 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 80.000 | 0 | 80.000 |
| Overført resultat | 5.183.215 | 17.299.653 | 22.482.868 |
| | <u>5.263.215</u> | <u>17.299.653</u> | <u>22.562.868</u> |

Virksomhedskapitalen er fordelt således:

| | |
|-------------------------|---------------|
| 80 anparter á nom 1.000 | 80.000 |
| | <u>80.000</u> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 12.545.534 | 12.999.842 | 0 |
| Anden gæld | 366.033 | 367.128 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 11.435 | 0 | 0 |
| | <u>12.923.002</u> | <u>13.366.970</u> | <u>0</u> |

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets 2 ejendomme er der tinglyst ejerpantebrev på TDKK 14.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Nygaard Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-043122636848

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-04-23 07:21:56Z

NEM ID 

Gert Hunosøe

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:15496393

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-04-23 07:25:36Z

NEM ID 

Thomas Nygaard Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-043122636848

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-04-23 07:27:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KUIOM-TYZGV-A85FN-ONEY5-O3EII-FEMVW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>