

# EJENDOMSSELSKABET MIKLAGAARD ApS

Bækkebrovej 23  
3220 Tisvildeleje

CVR.nr.: 36 05 11 59

## ÅRSRAPPORT 2021/2022

Regnskabsperiode: 1/10 2021 - 30/9 2022

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
27. marts 2023

---

Amalie Louise Glob Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/10 2021 - 30/9 2022	10.
Balance pr. 30/9 2022	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

This document has esignatur Agreement-ID: be7a10MsTTs249698886

# Selskabsoplysninger

## Selskab

EJENDOMSELSKABET MIKLAGAARD ApS  
Bækkebrovej 23  
3220 Tisvildeleje

CVR.nr.: 36 05 11 59

Regnskabsperiode: 1/10 2021 - 30/9 2022

Stiftelsesdato: 23/7 2014

## Direktion

Amalie Louise Glob Nielsen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for EJENDOMSELKABET MIKLAGAARD ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

R.Revision ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tisvildeleje, den 27. marts 2023

### Direktion

.....  
Amalie Louise Glob Nielsen

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive landbrugsejendommen Sandagergaard, matr.nr. 5-a og 3-m Tibirke by, Tibirke.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

For det kommende år forventes en positiv udvikling i såvel omsætning som 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 2021/2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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.

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 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

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttotab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 nettorealiseringsværdi 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.

## 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 under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i

## Anvendt regnskabspraksis

resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	5 år	0
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	1- 5 år	0

### Tilgodehavender

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

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### 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 skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

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

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

## Resultatopgørelse 1/10 2021 - 30/9 2022

Note	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>BRUTTOTAB</b>	<b>-112.940</b>	<b>575.764</b>
2 Personaleomkostninger	-422.272	-316.704
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-221.503</u>	<u>-228.464</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-756.715</b>	<b>30.596</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-1.226.437</u>	<u>-345.052</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-1.983.152</b>	<b>-314.456</b>
4 Skat af årets resultat	<u>432.702</u>	<u>60.948</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-1.550.450</u></b>	<b><u>-253.508</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-1.550.450</u>	<u>-253.508</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>-1.550.450</u></b>	<b><u>-253.508</u></b>

This document has esignatur Agreement-ID: be7a10MsTTs249698886

**Balance pr. 30/9 2022**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
3 Grunde og bygninger	10.103.814	9.382.215
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.353.814</u></b>	<b><u>9.632.215</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>10.353.814</u></b>	<b><u>9.632.215</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	598.490	0
Andre tilgodehavender	<u>1.837.287</u>	<u>902.718</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>2.435.777</u></b>	<b><u>902.718</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>86.486</u></b>	<b><u>79.041</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>2.522.263</u></b>	<b><u>981.759</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>12.876.077</u></b>	<b><u>10.613.974</u></b>

This document has esignatur Agreement-ID: be7a10MsTTs249698886

**Balance pr. 30/9 2022**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Øvrige reserver	1.696.962	1.696.962
Overført resultat	-1.945.303	-394.853
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>1.659</u></b>	<b><u>1.552.109</u></b>
<b>5</b> Anden langfristet gæld	<b><u>12.375.000</u></b>	<b><u>7.107.221</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.375.000</u></b>	<b><u>7.107.221</u></b>
<b>5</b> Kortfristet del af langfristet gæld	125.000	99.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.250	934.381
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	98.803	264.222
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>251.365</u>	<u>656.441</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>499.418</u></b>	<b><u>1.954.644</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>12.874.418</u></b>	<b><u>9.061.865</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>12.876.077</u></b>	<b><u>10.613.974</u></b>
<b>1</b> Going concern		
<b>6</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

This document has esignatur Agreement-ID: be/7a10MsTTs249698886

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021/2022

	<u>1/10 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>30/09 2022</u>
Anpartskapital	250.000	0	0	250.000
Øvrige reserver	1.696.962	0	0	1.696.962
Overført resultat	-394.853	0	-1.550.450	-1.945.303
	<u>1.552.109</u>	<u>0</u>	<u>-1.550.450</u>	<u>1.659</u>

## NOTER

### Note 1 - Going concern

Selskabets egenkapital er tabt. Trods dette ser selskabets ledelse ingen problemer med sin eksistens.

Selskabets ledelse vil på den ordinære generalforsamling fremlægge en handlingsplan for det kommende år, hvor det fremgår hvorledes selskabskapitalen vil blive reetableret

Ledelsen har allerede tilrettelagt selskabets aktivitetsniveau med hensyntagen til dens økonomiske situation, hvorfor selskabet aflægges som en "Going concern".

### Note 2 - Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	418.864	314.148
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.408	2.556
	<u>422.272</u>	<u>316.704</u>

### Note 3 - Anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. oktober 2021

Tilgang

Afgang

**Kostpris 30. september 2022**

	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	10.743.895	267.643
	943.102	0
	0	0
	<u>11.686.997</u>	<u>267.643</u>

Afskrivninger 1. oktober 2021

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

**Afskrivninger 30. september 2022**

	1.361.680	17.643
	0	0
	221.503	0
	<u>1.583.183</u>	<u>17.643</u>

**Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022**

	<u>10.103.814</u>	<u>250.000</u>
--	-------------------	----------------

#### **Afskrivninger:**

Grunde og bygninger

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

**Afskrivninger i alt**

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	221.503	221.503
	0	6.961
	<u>221.503</u>	<u>228.464</u>

## NOTER

<b>Note 4 - Skat</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af skatter for tidligere år	-25.070	384
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-407.632	-61.332
	<b>-432.702</b>	<b>-60.948</b>
<b>Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Udenombanken lån 1	0	2.137.156
Udenombanken lån 2	0	971.435
Udenombanken lån 3	0	1.183.226
Realkreditlån	12.500.000	2.915.004
Gæld i alt	12.500.000	7.206.821
Kortfristet del (1. års afdrag)	-125.000	-99.600
Langfristet gæld	<b>12.375.000</b>	<b>7.107.221</b>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<b>0</b>	<b>99.600</b>

### **Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har optaget lån som samlet har en restgæld pr. 30-09-22 på kr. 12.500.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Amalie Louise Glob Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Amalie Louise Glob Nielsen

Direktør

ID: 7e54e2ec-4adb-446e-8127-f4c38a10a4ac

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 16:09:32

Underskrevet med MitID



## Amalie Louise Glob Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Amalie Louise Glob Nielsen

Dirigent

ID: 7e54e2ec-4adb-446e-8127-f4c38a10a4ac

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 16:09:32

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: be7af0MsTTs249698886

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).