

EJENDOMSSELSKABET MIKLAGAARD ApS

Bækkebrovej 23
3220 Tisvildeleje

CVR.nr.: 36 05 11 59

ÅRSRAPPORT 2022/2023

Regnskabsperiode: 1/10 2022 - 30/9 2023

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
14. november 2023

Amalie Louise Glob Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/10 2022 - 30/9 2023	10.
Balance pr. 30/9 2023	11.
Noter	13.

This document has esignatur Agreement-ID: 179cd4XMXsS251207273

Selskabsoplysninger

Selskab

EJENDOMSELSKABET MIKLAGAARD ApS
Bækkebrovej 23
3220 Tisvildeleje

CVR.nr.: 36 05 11 59

Regnskabsperiode: 1/10 2022 - 30/9 2023

Stiftelsesdato: 23/7 2014

Direktion

Amalie Louise Glob Nielsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for EJENDOMSELSKABET 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tisvildeleje, den 14. november 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 2022/2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at optage ejendommene Bækkebrovej 23 samt Maglebjergvej 1 til dagværdi i alt kr. 29.136.000 i stedet for som hidtidige kostpris kr. 11.686.997. Dette har en væsentlig betydning for egenkapitalen vil stige væsentlig men samtidig vil regnskabet vise et mere retvidenden billede at selskabet og dens ejendommen. Samtidig er der blevet beregnet udskudt skat, da der er tale om en ejendomsopskrivning på baggrund af ejendomsvurdering fra bl.a. Ivan Eltoft. Såfremt ejendommene bliver solgt til den vurderet pris vil dette udløse en skat på godt kr. 2.350.000, hvorfor dette er medtaget som udskudt skat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

BALANCEN

Anvendt regnskabspraksis

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 resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

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:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	5 år	20 %
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	1- 5 år	20 %

Igangværende arbejder

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af udført arbejde, baseret på en vurdering af arbejdernes færdiggørelsesgrad (produktionsmetoden). Færdiggørelsesgraden opgøres ved en konkret vurdering af hvert enkelt arbejdes stade. Modtagne betalinger ved acontofakturering er fratrukket i posten.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes som tilgodehavender.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 %.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatte.

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 %.

Sambeskatning

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

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1/10 2022 - 30/9 2023

Note	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	610.058	-112.940
1 Personaleomkostninger	-3.696	-422.272
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-251.835</u>	<u>-221.503</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	354.527	-756.715
3 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>17.145.169</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	17.499.696	-756.715
Andre finansielle indtægter	1.951	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-4.517.083</u>	<u>-1.226.437</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	12.984.564	-1.983.152
4 Skat af årets resultat	<u>-2.875.776</u>	<u>432.702</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>10.108.788</u>	<u>-1.550.450</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>10.108.788</u>	<u>-1.550.450</u>
I ALT	<u>10.108.788</u>	<u>-1.550.450</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 179cd4XMXsS251207273

Balance pr. 30/9 2023
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
2 Grunde og bygninger	27.300.982	10.103.814
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.550.982</u>	<u>10.353.814</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>27.550.982</u>	<u>10.353.814</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	564.300	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	371.600	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	598.490
Andre tilgodehavender	502.582	1.837.287
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.700</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.440.182</u>	<u>2.435.777</u>
Likvide beholdninger	<u>791</u>	<u>86.486</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.440.973</u>	<u>2.522.263</u>
AKTIVER I ALT	<u>28.991.955</u>	<u>12.876.077</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 179cd4XMXsS251207273

Balance pr. 30/9 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Øvrige reserver	1.696.962	1.696.962
Overført resultat	8.163.485	-1.945.303
EGENKAPITAL I ALT	10.110.447	1.659
4 Udskudt skat	2.350.269	0
Hensatte forpligtelser i alt	2.350.269	0
5 Gæld til kreditinstitutter	15.580.000	12.375.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.580.000	12.375.000
5 Kortfristet del af langfristet gæld	0	125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	748.440	24.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	46.074	98.803
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	156.725	251.365
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	951.239	499.418
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	16.531.239	12.874.418
PASSIVER I ALT	28.991.955	12.876.077
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

This document has esignatur Agreement-ID: 179cd4XMXsS251207273

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger	2022/2023	2021/2022
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	0	1
Gager og lønninger	0	418.864
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.696	3.408
	3.696	422.272
Note 2 - Anlægsaktiver	2022/2023	
Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2022	11.686.997	267.643
Tilgang	303.834	0
Afgang	0	0
Kostpris 30. september 2023	11.990.831	267.643
Op- og nedskrivninger 1. oktober 2022	0	0
Årets op- og nedskrivninger	17.145.169	0
Tilbageførte op- og nedskrivninger	0	0
Op- og nedskrivninger 30. september 2023	17.145.169	0
Afskrivninger 1. oktober 2022	1.583.183	17.643
Afskrivninger vedrørende afgang	0	0
Årets afskrivninger	251.835	0
Afskrivninger 30. september 2023	1.835.018	17.643
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	27.300.982	250.000
Afskrivninger:	2022/2023	2021/2022
Grunde og bygninger	251.835	221.503
Afskrivninger i alt	251.835	221.503
Note 4 - Skat	2022/2023	2021/2022
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af skatter for tidligere år	17.000	-25.070
Regulering af udskudt skat	2.858.776	-407.632
	2.875.776	-432.702

NOTER

Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser	2022/2023	2021/2022
Realkreditlån	15.580.000	12.500.000
Gæld i alt	15.580.000	12.500.000
Kortfristet del (1. års afdrag)	0	-125.000
Langfristet gæld	15.580.000	12.375.000

Note 6 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Miklagaard Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har optaget lån som samlet har en restgæld pr. 30-09-23 på kr. 15.580.000.

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: 14-11-2023 kl.: 15:36:00

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: 14-11-2023 kl.: 15:36:00

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 179cd4XMXsS251207273

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.