



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET NYGAARDSMINDE APS**

**TOLSTRUPVEJ 102, 9700 BRØNDERSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. maj 2017

---

Erik Møller

**CVR-NR. 36 92 98 55**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nygaardsminde ApS Tolstrupvej 102 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 36 92 98 55 Stiftet: 19. juni 2015 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Fjeldgaard Lunde
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Bredgade 13 9700 Brønderslev
	Spar Nord Bank Algade 4 9700 Brønderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Nygaardsminde 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 29. april 2017

Direktion:

---

Jan Fjeldgaard Lunde

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nygaardsminde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nygaardsminde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Aalborg, den 29. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en industriejendom og to boligejendomme. Desuden produktion og salg af juletræer og vin.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Selskabet forventer at øge sine indtægter, dels via juletræssalg, der påbegyndes i 2018 stigende frem mod 2020, dels via salg af vin stigende frem mod 2021.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.161.962</b>	<b>1.022.561</b>
Af- og nedskrivninger.....		-2.620	-2.620
Tab ved salg af ejendom.....		0	-145.675
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	81.716
Dagsværdiregulering af biologiske aktiver.....		0	310.950
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.159.342</b>	<b>1.266.932</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	76
Andre finansielle omkostninger.....		-815.800	-1.298.220
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>343.542</b>	<b>-31.212</b>
Skat af årets resultat.....	1	-82.151	54.070
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>261.391</b>	<b>22.858</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		261.391	22.858
<b>I ALT</b> .....		<b>261.391</b>	<b>22.858</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.307	3.927
Investeringsjendomme.....		29.336.628	29.250.000
Biologiske aktiver.....		310.950	310.950
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>29.648.885</b>	<b>29.564.877</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.648.885</b>	<b>29.564.877</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.850	4.850
Andre tilgodehavender.....		64.756	83.755
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>69.606</b>	<b>88.605</b>
Likvider.....		383.154	117.319
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>452.760</b>	<b>205.924</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.101.645</b>	<b>29.770.801</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		5.284.249	22.858
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>5.334.249</b>	<b>72.858</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.727.596	1.645.445
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.727.596</b>	<b>1.645.445</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.772.063	16.331.602
Banklån.....		2.244.454	2.588.780
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>18.016.517</b>	<b>18.920.382</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	862.320	787.040
Gæld til pengeinstitutter.....		3.414.034	6.503.230
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		14.540	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		58.133	44.712
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		219.408	1.222.379
Anden gæld.....		454.848	574.755
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.023.283</b>	<b>9.132.116</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>23.039.800</b>	<b>28.052.498</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.101.645</b>	<b>29.770.801</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	82.151	-54.070	
	<b>82.151</b>	<b>-54.070</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Biologiske aktiver
Kostpris 1. januar 2016.....	6.547	29.250.000	310.950
Tilgang.....	0	86.628	0
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>6.547</b>	<b>29.336.628</b>	<b>310.950</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	2.620	0	0
Årets afskrivninger .....	2.620	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>5.240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..</b>	<b>1.307</b>	<b>29.336.628</b>	<b>310.950</b>

**Egenkapital**

3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	50.000	22.858	72.858
Koncerntilskud.....		5.000.000	5.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		261.391	261.391
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>50.000</b>	<b>5.284.249</b>	<b>5.334.249</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.893.642	16.334.383	562.320	13.595.400
Banklån.....	2.813.780	2.544.454	300.000	700.000
	<b>19.707.422</b>	<b>18.878.837</b>	<b>862.320</b>	<b>14.295.400</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for Jan Lunde Holding ApS' bankengagement, der pr. statusdagen udgjorde 170 tkr. Selskabet har desuden afgivet selvskyldner kaution overfor Ejendomsselskabet Bredgade 21-23 ApS' bankengagement, der pr. statusdagen udgjorde 2.265 tkr.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter er der givet pant for i alt 29.415 tkr. i investeringsejendomme, hvis samlede bogførte værdi pr. 31. december 2016 udgør 29.337 tkr.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2015: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nygaardsminde ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bek. nr. 1849 af 15. december 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 3 tkr. og efter skat med 3 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 335 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.