



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

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2016

Erik Møller

CVR-NR. 36 92 98 55

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Nygaardsminde ApS Tolstrupvej 102 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 36 92 98 55 Stiftet: 19. juni 2015 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Fjeldgaard Lunde
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 19. maj 2016

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 19. maj 2016

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.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nygaardsminde ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende 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.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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 den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt post.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

Biologiske anlægsaktiver måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt post.

Dagsværdien for biologiske aktiver, beregnet for senere salg, beregnes som en forholdsmæssig andel af af den forventede dagsværdi efter endt produktionstid. Dagsværdien for øvrige biologiske aktiver fastsættes ud fra et skøn over det fremtidige afkast fra aktivet.

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 i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.022.563
Tab ved salg af ejendom.....		-145.675
Af- og nedskrivninger.....		-2.622
Dagsværdiregulering af biologiske aktiver.....		310.950
DRIFTSRESULTAT		1.185.216
Andre finansielle indtægter.....		81.792
Andre finansielle omkostninger.....		-1.298.220
RESULTAT FØR SKAT		-31.212
Skat af årets resultat.....	1	54.070
ÅRETS RESULTAT		22.858
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		22.858
I ALT		22.858

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		3.927	6.547
Investeringsjendomme.....		29.250.000	30.550.000
Biologiske aktiver.....		310.950	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	29.564.877	30.556.547
ANLÆGSAKTIVER.....		29.564.877	30.556.547
Andre tilgodehavender.....		88.605	730.839
Tilgodehavender.....		88.605	730.839
Likvider.....		117.319	2.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		205.924	2.730.839
AKTIVER.....		29.770.801	33.287.386
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		22.858	0
EGENKAPITAL.....	3	72.858	50.000
Hensættelse til udskudt skat.....		1.645.445	1.699.515
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.645.445	1.699.515
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.331.602	10.432.138
Banklån.....		9.016.215	14.636.672
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	25.347.817	25.068.810
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	787.040	827.436
Gæld til pengeinstitutter.....		75.795	2.911.934
Modtagne forudbetalinger.....		0	20.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.712	25.509
Anden gæld.....		1.797.134	2.307.049
Periodeafgrænsningsposter.....		0	376.493
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.704.681	6.469.061
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		28.052.498	31.537.871
PASSIVER.....		29.770.801	33.287.386
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat		1
Regulering af udskudt skat.....	-54.070	
	-54.070	

Materielle anlægsaktiver

2

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Biologiske aktiver
Kostpris 1. januar 2015.....	6.547	30.550.000	0
Afgang.....	0	-1.300.000	0
Kostpris 31. december 2015.....	6.547	29.250.000	0
Årets afskrivninger	2.620	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	2.620	0	0
Årets værdireguleringer.....	0	0	310.950
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	0	0	310.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..	3.927	29.250.000	310.950

Værdien af investeringsejendomme specificeres således:

Industrivej 35:.....	13.000.000
Rådhusgade/Grønnegade	6.000.000
Tolstrupvej 102	10.250.000
Ialt	29.250.000

Egenkapital

3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	50.000	0	50.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		22.858	22.858
Egenkapital 31. december 2015.....	50.000	22.858	72.858

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	0	16.893.642	562.040	0	
Banklån.....	0	9.241.215	225.000	0	
	0	26.134.857	787.040	0	
 Eventualposter mv.					 5
<p>Selskabet har afgivet selvskyldner kaution over for Jan Lunde Holding ApS' bankengagement, der på balancedagen udgjorde 0 kr. Selskabet har desuden afgivet selvskyldnerkaution over for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23 ApS' bankengagement der pr. balancedagen udgjorde 2.500 tkr.</p>					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
<p>Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter er der givet pant for i alt 26.135 tkr. i investeringsejendomme, hvis samlede bogførte værdi udgør 29.250 tkr.</p>					