



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

EJENDOMSSELSKABET NYGAARDSMINDE APS

TOLSTRUPVEJ 102, 9700 BRØNDERSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2022

Erik Møller

CVR-NR. 36 92 98 55

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Nygaardsminde ApS Tolstrupvej 102 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 36 92 98 55 Stiftet: 19. juni 2015 Kommune: 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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 18. maj 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 18. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, samt drift af vingård, afholdelse af vinsmagninger og andre events.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de øvrige forhold, som 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.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB.....		-115.296	941.164
Af- og nedskrivninger.....		-8.290	-2.075
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		14.694	-3.410.738
Dagsværdiregulering af biologiske aktiver.....		0	-175.950
DRIFTSRESULTAT.....		-108.892	-2.647.599
Andre finansielle indtægter.....	1	7.560	1.284
Andre finansielle omkostninger.....	2	-253.908	-436.955
RESULTAT FØR SKAT.....		-355.240	-3.083.270
Skat af årets resultat.....	3	78.153	633.809
ÅRETS RESULTAT.....		-277.087	-2.449.461
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-277.087	-2.449.461
I ALT.....		-277.087	-2.449.461

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		31.085	39.375
Investeringsjendomme.....		16.400.000	16.350.000
Biologiske aktiver.....		0	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	16.431.085	16.389.375
ANLÆGSAKTIVER.....		16.431.085	16.389.375
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		647.500	572.500
Varebeholdninger.....		647.500	572.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	37.480
Udskudte skatteaktiver.....		40.248	0
Andre tilgodehavender.....		34.972	44.532
Periodeafgrænsningsposter.....		0	27.950
Tilgodehavender.....		75.220	109.962
Likvider.....		0	9.654.563
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		722.720	10.337.025
AKTIVER.....		17.153.805	26.726.400

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		5.597.621	5.874.708
EGENKAPITAL.....		5.647.621	5.924.708
Hensættelse til udskudt skat.....		0	37.905
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	37.905
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.654.286	13.455.756
Afledte finansielle instrumenter.....		0	272.304
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.654.286	13.728.060
Gæld til realkreditinstitutter.....		274.000	612.500
Gæld til pengeinstitutter.....		635.362	2.610.861
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		11.390	4.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		70.268	140.974
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		199.679	510.228
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.084.562	1.046.320
Selskabsskat.....		0	1.404.886
Afledte finansielle instrumenter.....		0	68.076
Anden gæld.....		576.637	637.482
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.851.898	7.035.727
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.506.184	20.763.787
PASSIVER.....		17.153.805	26.726.400
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	5.874.708	5.924.708
Forslag til resultatdisponering.....		-277.087	-277.087
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	5.597.621	5.647.621

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.438	1.284	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	122	0	
	7.560	1.284	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	42.528	42.681	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	211.380	394.274	
	253.908	436.955	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	1.404.886	3
Regulering af udskudt skat.....	-78.153	-2.038.695	
	-78.153	-633.809	
Materielle anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Biologiske aktiver
Kostpris 1. januar 2021.....	41.450	16.336.628	175.950
Tilgang.....	0	35.306	0
Kostpris 31. december 2021.....	41.450	16.371.934	175.950
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	2.075	0	0
Årets afskrivninger.....	8.290	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	10.365	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.	0	13.372	-175.950
Årets værdireguleringer.....	0	14.694	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	28.066	-175.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	31.085	16.400.000	0

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4

Selskabets investeringsejendomme består af bolig, detail og landbrugsejendom med vin - og juletræsproduktion.

Dagsværdien for bolig- og detailejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Den bogførte værdi af bolig- og detailejendomme udgør 6.000 tkr. er baseret på et driftsafkast på 300 tkr. og et afkastkrav på 5,0%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdien på landbrugsejendommen udgør 10.400 tkr. og er baseret på vurdering fra ejendomsmægler korrigeret for skønnede usikkerheder i forbindelse med et salg til tredjemand.

Biologiske aktiver omfatter planter. Dagsværdien er opgjort til den skønnede dagsværdi, som planterne forventes at kunne indbringe ved en transaktion mellem uafhængige parter. Dagsværdien udgør 0 kr. pr. 31. december 2021.

Langfristede gældsforpligtelser
5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.928.286	274.000	7.839.795	14.068.256
Afledte finansielle instrumenter.....	0	0	0	340.380
	8.928.286	274.000	7.839.795	14.408.636

Eventualposter mv.
6
Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for gæld til pengeinstitut i koncernforbundne selskaber. Gælden udgør 178 tkr. pr. 31. december 2021. Den samlede kreditramme udgør 1.500 tkr. pr. 31. december 2021.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jan Lunde Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis samlede bogførte værdi pr. 31. december 2021 udgør 16.400 tkr.

NOTER

	2021	2020	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nygaardsminde ApS for 2021 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.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

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 aktiver, der omfatter planter, måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende sker indregning til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort til den skønnede dagsværdi, som planterne forventes at kunne indbringe ved en transaktion mellem uafhængige parter. Dagsværdireguleringer af biologiske aktiver indregnes i en særskilt post i resultatopgørelsen.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse 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.