



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. maj 2023

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.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2. maj 2023

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 2022 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 2. maj 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB.....		-75.640	-115.296
Af- og nedskrivninger.....		-21.540	-8.290
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		555.084	14.694
DRIFTSRESULTAT		457.904	-108.892
Andre finansielle indtægter.....	1	0	7.560
Andre finansielle omkostninger.....	2	-241.161	-253.908
RESULTAT FØR SKAT.....		216.743	-355.240
Skat af årets resultat.....	3	-9.734	78.153
ÅRETS RESULTAT		207.009	-277.087
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		207.009	-277.087
I ALT.....		207.009	-277.087

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		142.045	31.085
Investeringsjendomme.....		18.200.000	16.400.000
Biologiske aktiver.....		0	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	18.342.045	16.431.085
ANLÆGSAKTIVER.....		18.342.045	16.431.085
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		632.650	647.500
Varebeholdninger.....		632.650	647.500
Udskudte skatteaktiver.....		0	40.248
Andre tilgodehavender.....		171.287	34.972
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		104.844	0
Tilgodehavender.....		276.131	75.220
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		908.781	722.720
AKTIVER.....		19.250.826	17.153.805

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		8.104.630	5.597.621
EGENKAPITAL.....		8.154.630	5.647.621
Hensættelse til udskudt skat.....		180.168	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		180.168	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.419.791	8.654.286
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.419.791	8.654.286
Gæld til realkreditinstitutter.....		249.753	274.000
Gæld til pengeinstitutter.....		380.928	635.362
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		11.140	11.390
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		245.540	70.268
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		182.458	199.679
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.027.737	1.084.562
Anden gæld.....		398.681	576.637
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.496.237	2.851.898
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.916.028	11.506.184
PASSIVER.....		19.250.826	17.153.805
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	5.597.621	5.647.621
Forslag til resultatdisponering.....		207.009	207.009
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud.....		2.300.000	2.300.000
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	8.104.630	8.154.630

NOTER

				Note
		2022	2021	
		kr.	kr.	
Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....		0	7.438	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....		0	122	
		0	7.560	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....		18.158	0	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		223.003	253.908	
		241.161	253.908	
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		-104.844	0	3
Regulering af udskudt skat.....		114.578	-78.153	
		9.734	-78.153	
Materielle anlægsaktiver				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Biologiske aktiver	4
Kostpris 1. januar 2022.....	41.450	16.371.934	175.950	
Tilgang.....	132.500	1.244.916	0	
Afgang.....	0	0	-175.950	
Kostpris 31. december 2022.....	173.950	17.616.850	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	10.365	0	0	
Årets afskrivninger.....	21.540	0	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	31.905	0	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	28.066	-175.950	
Årets værdireguleringer.....	0	555.084	175.950	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	583.150	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..	142.045	18.200.000	0	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Bolig- og detailejendom	Landbrugsejend m	
Dagsværdi 31. december 2022.....		6.000.000	12.200.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		0	555.084	

NOTER

		Note												
Materielle anlægsaktiver (fortsat)		4												
<p>Selskabets investeringsejendomme består af bolig, detail og landbrugsejendom med vin- og juletræsproduktion.</p> <p>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 390 tkr. og et afkastkrav på 6,5%.</p> <p>Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.</p> <p>Dagsværdien på landbrugsejendommen udgør 12.200 tkr. og er baseret på vurdering fra ejendomsmægler korrigeret for tilbygning og skønnede usikkerheder i forbindelse med et salg til tredjemand.</p>														
Langfristede gældsforpligtelser		5												
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">31/12 2022 gæld i alt</th> <th style="text-align: right;">Afdrag næste år</th> <th style="text-align: right;">Restgæld efter 5 år</th> <th style="text-align: right;">31/12 2021 gæld i alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til realkreditinstitutter.....</td> <td style="text-align: right;">8.669.544</td> <td style="text-align: right;">249.753</td> <td style="text-align: right;">7.654.441</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">8.669.544</td> <td style="text-align: right;">249.753</td> <td style="text-align: right;">7.654.441</td> </tr> </tbody> </table>	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	Gæld til realkreditinstitutter.....	8.669.544	249.753	7.654.441		8.669.544	249.753	7.654.441	8.928.286
31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt											
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.669.544	249.753	7.654.441											
	8.669.544	249.753	7.654.441											
Eventualposter mv.		6												
<p>Eventualforpligtelser Selskabet har kautioneret for mellemværende til pengeinstitut i koncernforbundne selskaber. Indestående udgør 1.306 tkr. pr. 31. december 2022. Den samlede kreditramme i de pågældende selskaber udgør 800 tkr. pr. 31. december 2022.</p> <p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jan Lunde Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>														
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		7												
<p>Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis samlede bogførte værdi pr. 31. december 2022 udgør 17.645 tkr.</p>														
		<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">2022</th> <th style="text-align: right;">2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Medarbejderforhold</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Antal personer beskæftiget i gennemsnit:</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </tbody> </table>		2022	2021	Medarbejderforhold			Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1			
	2022	2021												
Medarbejderforhold														
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1												
		8												

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nygaardsminde ApS for 2022 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.

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.