

*T Nygaard Ejendomme ApS  
Vallensbæk Strandvej 6  
2665 Vallensbæk Strand*

*CVR-nr: 41 00 41 77*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar - 31. december 2021*

Penneo dokumentnøgle: NKXBX-D63IP-1V1ES-ZISF1-UZFA5-SV5VV

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. marts 2022

---

Thomas Nygaard Larsen  
Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Telefax: +45 4355 0506  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Brøndby - Frederiksberg  
Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for T Nygaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 24. februar 2022

### Direktion

Thomas Nygaard Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i T Nygaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T Nygaard Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Brøndby, den 24. februar 2022

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Gert Hunosøe  
Registreret revisor  
mne17802

**Selskabet**

T Nygaard Ejendomme ApS  
Vallensbæk Strandvej 6  
2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 41 00 41 77  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Thomas Nygaard Larsen

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje ejendomme og drive snedkervirksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret har været præget af omkostninger til istandsættelse af erhvervede ejendomme, med hertil medfølgende tomgangsperioder. Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses, på baggrund af ovenstående faktorer, for utilfredsstillende men forventet.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for T Nygaard Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

**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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

**Skat af årets resultat**

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.

**Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T. Nygaard Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskattingsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.



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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	100 %

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 under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### **Selskabsskat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021 DKK	2019/20 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-433.021</b>	<b>-296.137</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-33.496	-14.745
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-466.517</b>	<b>-310.882</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-370.205	-241.891
Andre finansielle omkostninger	-36.947	-26.758
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-873.669</b>	<b>-579.531</b>
Skat af årets resultat	192.037	127.445
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-681.632</b>	<b>-452.086</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-681.632	-452.086
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-681.632</b>	<b>-452.086</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## AKTIVER

	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger	21.699.580	14.952.337
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	159.238	132.735
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>21.858.818</b>	<b>15.085.072</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>21.858.818</b>	<b>15.085.072</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.050	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.300	0
Andre tilgodehavender	0	147.888
Udskudt skatteaktiv	281.659	127.445
<b>Tilgodehavender</b>	<b>307.009</b>	<b>275.333</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>467.859</b>	<b>530.189</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>774.868</b>	<b>805.522</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>22.633.686</b>	<b>15.890.594</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## PASSIVER

	2021 DKK	2020 DKK
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.133.718	-452.086
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-1.093.718</b>	<b>-412.086</b>
Deposita	38.977	38.977
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.768.730	14.889.035
Gæld til associerede virksomheder	1.776.674	1.344.779
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>23.584.381</b>	<b>16.272.791</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.182	14.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	15.000
Anden gæld	108.841	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>143.023</b>	<b>29.889</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>23.727.404</b>	<b>16.302.680</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>22.633.686</b>	<b>15.890.594</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabets kapital er tabt som følge af årets underskud. Det bedømmes, at selskabet vil være i stand til at genetablere kapitalen via den løbende drift, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita	38.977	38.977	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.889.034	21.768.730	0
Gæld til associerede virksomheder	1.344.779	1.776.674	0
	<u>16.272.790</u>	<u>23.584.381</u>	<u>0</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Nygaard Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-043122636848

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-03-28 18:45:06 UTC

NEM ID 

## Gert Hunosøe

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Revisionspartnersel...

Serienummer: CVR:38267132-RID:15496393

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-03-29 06:18:10 UTC

NEM ID 

## Thomas Nygaard Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-043122636848

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-03-29 14:30:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NKYBX-D63IP-1V1ES-ZISF1-UZFA5-SV5VV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>