



Nordfyns Ejendomsselskab A/S

Albanigade 44, 2.
5000 Odense C
CVR-nr. 25694449

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.06.2024

Poul Henrik Schou
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordfyns Ejendomsselskab A/S
Albanigade 44, 2.
5000 Odense C

CVR-nr.: 25694449
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Karsten Bill Rasmussen
Poul Henrik Schou
Majbritt Skovsager Nielsen

Direktion

Poul Henrik Schou, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Nordfyns Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.06.2024

Direktion

Poul Henrik Schou
adm. dir.

Bestyrelse

Karsten Bill Rasmussen

Poul Henrik Schou

Majbritt Skovsager Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nordfyns Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordfyns Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10074

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme til beboelsesformål.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 2.807 t.kr., der af ledelsen betragtes som mindre tilfredsstillende.

Det er ledelsens forventning at have den tilstrækkelige likviditet i 2024.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin selskabskapital, hvilket ledelsen konstaterede i maj 2020. Ledelsen vil forsøge at reetablere egenkapitalen i selskabet, via fremtidig indtjening i de kommende regnskabsår. Selskabet har realiseret et underskud på 2.807 t.kr. Årets resultat er påvirket af en negativ dagsværdiregulering på 2.864 t.kr. Ledelsen anser dog forsat planen om at reetablere egenkapitalen via egen indtjening som realistisk på et langsigtet plan.

Ledelsen har på den ordinære generalforsamling d. 26.06.2020 redegjort for kapital selskabets økonomiske stilling, og stillet forslag om foranstaltninger for at reetablere selskabskapitalen. Dermed overholder ledelsen selskabslovens § 119.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet indregner sine investeringsejendomme til dagsværdi, der henvises til note 2 vedr. Omtale af dette.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.002.290	595.356
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.864.001)	(425.000)
Driftsresultat		(1.861.711)	170.356
Andre finansielle indtægter		0	602
Andre finansielle omkostninger		(1.103.155)	(431.835)
Resultat før skat		(2.964.866)	(260.877)
Skat af årets resultat		157.687	57.393
Årets resultat		(2.807.179)	(203.484)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.807.179)	(203.484)
Resultatdisponering		(2.807.179)	(203.484)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		20.356.523	22.874.999
Materielle aktiver	2	20.356.523	22.874.999
Anlægsaktiver		20.356.523	22.874.999
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.654	0
Andre tilgodehavender		1.698	78.674
Tilgodehavender		75.352	78.674
Omsætningsaktiver		75.352	78.674
Aktiver		20.431.875	22.953.673

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		501.000	501.000
Overført overskud eller underskud		(3.840.465)	(1.033.286)
Egenkapital		(3.339.465)	(532.286)
Udskudt skat		0	157.687
Hensatte forpligtelser		0	157.687
Gæld til realkreditinstitutter		14.834.728	15.117.313
Langfristede gældsforpligtelser	3	14.834.728	15.117.313
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	302.902	341.074
Bankgæld		7.089.219	6.902.440
Deposita		398.507	376.699
Modtagne forudbetalinger fra kunder		120.779	112.895
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		874.213	424.213
Anden gæld		150.992	53.638
Kortfristede gældsforpligtelser		8.936.612	8.210.959
Gældsforpligtelser		23.771.340	23.328.272
Passiver		20.431.875	22.953.673
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	501.000	(1.033.286)	(532.286)
Årets resultat	0	(2.807.179)	(2.807.179)
Egenkapital ultimo	501.000	(3.840.465)	(3.339.465)

Noter

1 Going concern

Aktionærerne har givet tilsagn om at støtte Nordfyns ejendomsselskab A/S med den fornødne likviditet, som måtte være nødvendig for, at Nordfyns ejendomsselskab A/S kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	23.322.554
Tilgange	345.525
Kostpris ultimo	23.668.079
Dagsværdireguleringer primo	(447.555)
Årets dagsværdireguleringer	(2.864.001)
Dagsværdireguleringer ultimo	(3.311.556)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.356.523

Målingen af ejendomme til dagsværdi foretages efter den afkastbaserede model for hver enkelt ejendom, med udgangspunkt i driftsbudgetter og afkastsatser.

Selskabets ejendomme består hovedsageligt af boligudlejning samt sekundært erhvervsudlejningen.

Beliggenheden på selskabets ejendomme er centralt i Sønderø og i Odense.

Investerings ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,19 %.

Driftsbudgetterne tager udgangspunkt i at ejendommene er fuldt udlejet, og at den fremtidige vedligeholdelse udgør 100 kr. pr. kvadratmeter gennemsnitligt. De faktiske vedligeholdelser er marginalt højere.

Følsomheden ved ændringer i afkastsatser kan illustreres på følgende vis:

Gns. Afkastsats	Ejendomsværdi kr.	Egenkapital kr.
5,54%	22.744.648	(1.086.837)
5,79%	21.762.582	(2.068.903)
6,19%	20.356.524	(3.474.961)
6,29%	20.032.647	(3.798.838)
6,54%	19.266.873	(4.564.612)

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	302.902	341.074	14.834.728	13.001.798
	302.902	341.074	14.834.728	13.001.798

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 23.220 t.kr. pr. 31.12.2023.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.300 t.kr. i 2 ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.