



## Ejendommen Lyøvej 11-13 I/S

Lyøvej 11  
5800 Nyborg  
CVR-nr. 27761097

## Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.12.2021

---

**Kasper Abildskov Riis**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendommen Lyøvej 11-13 I/S

Lyøvej 11

5800 Nyborg

CVR-nr.: 27761097

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

## Direktion

Bjarne Riis

Kasper Abildskov Riis, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for Ejendommen Lyøvej 11-13 I/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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 17.12.2021

## Direktion

**Bjarne Riis**

**Kasper Abildskov Riis**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendommen Lyøvej 11-13 I/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Lyøvej 11-13 I/S for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 årsregnskabsloven.

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

Kolding, den 17.12.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Interessentskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>568.200</b>	<b>529.614</b>
Af- og nedskrivninger	1	(100.290)	(55.282)
<b>Driftsresultat</b>		<b>467.910</b>	<b>474.332</b>
Andre finansielle indtægter	2	2.385	0
Andre finansielle omkostninger	3	(59.982)	(74.906)
<b>Årets resultat</b>		<b>410.313</b>	<b>399.426</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		410.313	399.426
<b>Resultatdisponering</b>		<b>410.313</b>	<b>399.426</b>



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		3.971.367	4.071.657
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>3.971.367</b>	<b>4.071.657</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.971.367</b>	<b>4.071.657</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.000	0
Andre tilgodehavender		59.953	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>119.953</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.660</b>	<b>121.166</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>146.613</b>	<b>121.166</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.117.980</b>	<b>4.192.823</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Overført overskud eller underskud		2.298.438	1.888.125
<b>Egenkapital</b>		<b>2.298.438</b>	<b>1.888.125</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.039.490	1.168.615
Bankgæld		77.480	356.517
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.116.970</b>	<b>1.525.132</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	360.733	349.686
Deposita		276.400	12.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.093	26.825
Anden gæld	6	38.346	390.655
Periodeafgrænsningsposter		8.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>702.572</b>	<b>779.566</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.819.542</b>	<b>2.304.698</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.117.980</b>	<b>4.192.823</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.888.125	1.888.125
Årets resultat	410.313	410.313
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.298.438</b>	<b>2.298.438</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	54.211	55.282
Nedskrivninger af materielle aktiver	46.079	0
	<b>100.290</b>	<b>55.282</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.385	0
	<b>2.385</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	53.722	69.356
Øvrige finansielle omkostninger	6.260	5.550
	<b>59.982</b>	<b>74.906</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.764.146
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.764.146</b>
Af- og nedskrivninger primo	(692.489)
Årets nedskrivninger	(46.079)
Årets afskrivninger	(54.211)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(792.779)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.971.367</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	128.733	133.220	1.039.490	701.981
Bankgæld	232.000	216.466	77.480	0
	<b>360.733</b>	<b>349.686</b>	<b>1.116.970</b>	<b>701.981</b>

## 6 Anden gæld

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Moms og afgifter	38.296	178.033
Anden gæld i øvrigt	50	212.622
	<b>38.346</b>	<b>390.655</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.965 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.971.367 kr.

### Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Virksomhedens gæld udgør 0 kr.

# 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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen jf. indgåede kontrakter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.