


**Ejendomsselskabet  
Nyborgvej 83-85, Odense  
ApS**  
Ternevej 32  
7430 Ikast  
CVR-nr. 39463237

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.02.2019

**Dirigent**



Navn: Jytte Nørum

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Nyborgvej 83-85, Odense ApS  
Ternevej 32  
7430 Ikast

CVR-nr.: 39463237

Hjemsted: Ikast-Brande

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Jytte Nørum  
Grete Hansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Nyborgvej 83-85, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.02.2019

### Direktion

Jytte Nørum

Grete Hansen



## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Nyborgvej 83-85, Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nyborgvej 83-85, Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 15.02.2019

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Johnny Bækholm

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29445

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved en skattefri virksomhedsomdannelse pr. 01.01.2018, og det er selskabets første regnskabsår.

Stiftelsesomkostninger har udgjort 85 t.kr.

Der henvises i øvrigt til resultatopgørelse, balance og noter.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>359.929</b>
Personaleomkostninger	1	(249.242)
Af- og nedskrivninger		<u>(144.710)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(34.023)</b>
Andre finansielle indtægter		1.780
Andre finansielle omkostninger		<u>(152.966)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(185.209)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>21.762</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(163.447)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000
Overført resultat		<u>(2.163.447)</u>
		<b><u>(163.447)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.506.217
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>12.506.217</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>12.506.217</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.675
Andre tilgodehavender		15.476
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.151</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>2.559.223</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>2.582.374</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>15.088.591</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		3.744.567
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.794.567</u></b>
Udskudt skat		<u>1.753.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.753.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.915.688
Deposita		<u>227.514</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>7.143.202</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	130.000
Skyldig selskabsskat		9.658
Anden gæld		<u>258.164</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>397.822</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.541.024</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.088.591</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	5.908.014	0	0
Overført fra overkurs	0	0	5.908.014	0
Overført til reserver	0	(5.908.014)	0	0
Årets resultat	0	0	(2.163.447)	2.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>3.744.567</b>	<b>2.000.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse				5.958.014
Overført fra overkurs				5.908.014
Overført til reserver				(5.908.014)
Årets resultat				(163.447)
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>5.794.567</b>

## Noter

				<b>2018</b>
				<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gager og lønninger				249.242
				<b>249.242</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere				<b>1</b>
				<b>2018</b>
				<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat				9.658
Ændring af udskudt skat				(31.420)
				<b>(21.762)</b>
				<b>Grunde og bygninger</b>
				<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Tilgange				12.650.927
<b>Kostpris ultimo</b>				<b>12.650.927</b>
Årets afskrivninger				(144.710)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>				<b>(144.710)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>				<b>12.506.217</b>
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>		
	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>		
	<b>måneder</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>2018</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>5 år</b>
	<b>kr.</b>			<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	130.000	6.915.688		6.550.000
Deposita	0	227.514		227.514
	<b>130.000</b>	<b>7.143.202</b>		<b>6.777.514</b>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme pr. 31.12.2018 er 12.506 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Det er selskabet første regnskabsår.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter ejendomsdrift og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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

##### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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
Installationer	10-15 år

### 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.