



**Ejendomsselskabet Nyborgvej 83-  
85, Odense ApS**

Ternevej 32  
7430 Ikast  
CVR-nr. 39463237

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.05.2020

---

**Jytte Nørum**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Nyborgvej 83-85, Odense ApS

Ternevej 32

7430 Ikast

CVR-nr.: 39463237

Hjemsted: Ikast-Brande

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Jytte Nørum, direktør

Grete Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18.05.2020

## Direktion

**Jytte Nørum**  
direktør

**Grete Hansen**  
direktør

# 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 18.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Anders Flou**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32777

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -325 t.kr. mod -163 t.kr. sidste år og egenkapitalen udgør 3.469 t.kr. mod 5.795 sidste år. Årets resultat er negativt påvirket med ca. 400 t.kr. vedr. opsat vedligeholdelse på selskabets ejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Selskabet og dets lejere er dog generelt påvirket af økonomien og udviklingen i samfundet, hvorfor selskabet helt naturligt vil blive påvirket i 2020 af COVID-19. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå de negative virkninger for 2020.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(110.278)</b>	<b>359.929</b>
Personaleomkostninger	2	0	(249.242)
Af- og nedskrivninger	3	(145.462)	(144.710)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(255.740)</b>	<b>(34.023)</b>
Andre finansielle indtægter		0	1.780
Andre finansielle omkostninger		(161.398)	(152.966)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(417.138)</b>	<b>(185.209)</b>
Skat af årets resultat	4	92.000	21.762
<b>Årets resultat</b>		<b>(325.138)</b>	<b>(163.447)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		100.000	2.000.000
Overført resultat		(425.138)	(2.163.447)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(325.138)</b>	<b>(163.447)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		12.370.774	12.506.217
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>12.370.774</b>	<b>12.506.217</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.370.774</b>	<b>12.506.217</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.044	7.675
Andre tilgodehavender		0	15.476
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.044</b>	<b>23.151</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>61.566</b>	<b>2.559.223</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>67.610</b>	<b>2.582.374</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.438.384</b>	<b>15.088.591</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.319.427	3.744.565
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>3.469.427</b>	<b>5.794.565</b>
Udskudt skat		1.661.000	1.753.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.661.000</b>	<b>1.753.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.784.115	6.915.688
Deposita		235.116	227.514
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.019.231</b>	<b>7.143.202</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	131.561	130.000
Skyldig selskabsskat		0	9.658
Anden gæld		157.165	258.166
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>288.726</b>	<b>397.824</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.307.957</b>	<b>7.541.026</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.438.384</b>	<b>15.088.591</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.744.565	2.000.000	5.794.565
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	(425.138)	100.000	(325.138)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.319.427</b>	<b>100.000</b>	<b>3.469.427</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Selskabet og dets lejere er dog generelt påvirket af økonomien og udviklingen i samfundet, hvorfor selskabet helt naturligt vil blive påvirket i 2020 af COVID-19. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå de negative virkninger for 2020.

## 2 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	0	249.242
	<b>0</b>	<b>249.242</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>

## 3 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	145.462	144.710
	<b>145.462</b>	<b>144.710</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	9.658
Ændring af udskudt skat	(92.000)	(31.420)
	<b>(92.000)</b>	<b>(21.762)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.650.927
Tilgange	10.019
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.660.946</b>
Af- og nedskrivninger primo	(144.710)
Årets afskrivninger	(145.462)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(290.172)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.370.774</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	131.561	130.000	6.784.115
Deposita	0	0	235.116
	<b>131.561</b>	<b>130.000</b>	<b>7.019.231</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.371 t. 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 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 mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	5-50 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 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### **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.