



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

Ternevej 32
7430 Ikast
CVR-nr. 39463237

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.05.2024

Jytte Nørum
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Jytte Nørum, direktør

Grete Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 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.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 01.05.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 01.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Martin Lund Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45861

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		367.045	609.021
Af- og nedskrivninger	1	(153.538)	(152.303)
Driftsresultat		213.507	456.718
Andre finansielle indtægter		0	4
Andre finansielle omkostninger		(254.155)	(159.320)
Resultat før skat		(40.648)	297.402
Skat af årets resultat	2	7.812	(65.987)
Årets resultat		(32.836)	231.415
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Overført resultat		(32.836)	31.415
Resultatdisponering		(32.836)	231.415

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		11.863.581	12.002.321
Materielle aktiver	3	11.863.581	12.002.321
Anlægsaktiver		11.863.581	12.002.321
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.126
Andre tilgodehavender		12.993	0
Tilgodehavender		12.993	3.126
Likvide beholdninger		0	163.009
Omsætningsaktiver		12.993	166.135
Aktiver		11.876.574	12.168.456

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.138.622	3.171.458
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital		3.188.622	3.421.458
Udskudt skat		1.591.516	1.623.953
Hensatte forpligtelser		1.591.516	1.623.953
Gæld til realkreditinstitutter		6.416.951	6.476.167
Deposita		304.388	298.375
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.721.339	6.774.542
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	73.207	86.136
Bankgæld		449	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		30.000	0
Skyldig skat		24.625	53.034
Anden gæld		246.816	209.333
Kortfristede gældsforpligtelser		375.097	348.503
Gældsforpligtelser		7.096.436	7.123.045
Passiver		11.876.574	12.168.456
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.171.458	200.000	3.421.458
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	(32.836)	0	(32.836)
Egenkapital ultimo	50.000	3.138.622	0	3.188.622

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	153.538	152.303
	153.538	152.303

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	24.625	53.034
Ændring af udskudt skat	(32.437)	12.953
	(7.812)	65.987

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.743.089
Tilgange	14.798
Kostpris ultimo	12.757.887
Af- og nedskrivninger primo	(740.768)
Årets afskrivninger	(153.538)
Af- og nedskrivninger ultimo	(894.306)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.863.581

4 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	73.207	86.136	6.416.951	6.186.490
Deposita	0	0	304.388	304.388
	73.207	86.136	6.721.339	6.490.878

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.864 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.

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:

	Brugstid
Bygninger	10-50 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 skat

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