



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

Ternevej 32  
7430 Ikast  
CVR-nr. 39463237

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.04.2021

---

**Jytte Nørum**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	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: 01.01.2020 - 31.12.2020

## 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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.04.2021

## 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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 revisorerets 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 29.04.2021

### **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 -117 t.kr. mod -325 t.kr. sidste år og egenkapitalen udgør 3.252 t.kr. mod 3.469 sidste år. Årets resultat er negativt påvirket med ca. 233 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.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>146.010</b>	<b>(110.278)</b>
Af- og nedskrivninger	1	(148.574)	(145.462)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.564)</b>	<b>(255.740)</b>
Andre finansielle omkostninger		(147.712)	(161.398)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(150.276)</b>	<b>(417.138)</b>
Skat af årets resultat	2	33.000	92.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(117.276)</b>	<b>(325.138)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Overført resultat		(117.276)	(425.138)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(117.276)</b>	<b>(325.138)</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		12.259.549	12.370.774
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>12.259.549</b>	<b>12.370.774</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.259.549</b>	<b>12.370.774</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.253	6.044
Tilgodehavende skat		4.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.253</b>	<b>6.044</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>61.566</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.253</b>	<b>67.610</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.269.802</b>	<b>12.438.384</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.202.151	3.319.427
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	100.000
<b>Egenkapital</b>		<b>3.252.151</b>	<b>3.469.427</b>
Udskudt skat		1.628.000	1.661.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.628.000</b>	<b>1.661.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.669.249	6.784.115
Deposita		255.687	235.116
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.924.936</b>	<b>7.019.231</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	125.414	131.561
Bankgæld		59.294	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		50.000	0
Anden gæld		230.007	157.165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>464.715</b>	<b>288.726</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.389.651</b>	<b>7.307.957</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.269.802</b>	<b>12.438.384</b>
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.319.427	100.000	3.469.427
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	(117.276)	0	(117.276)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.202.151</b>	<b>0</b>	<b>3.252.151</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	148.574	145.462
	<b>148.574</b>	<b>145.462</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	(33.000)	(92.000)
	<b>(33.000)</b>	<b>(92.000)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.660.946
Tilgange	37.349
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.698.295</b>
Af- og nedskrivninger primo	(290.172)
Årets afskrivninger	(148.574)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(438.746)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.259.549</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	125.414	131.561	6.669.249	6.315.000
Deposita	0	0	255.687	255.687
	<b>125.414</b>	<b>131.561</b>	<b>6.924.936</b>	<b>6.570.687</b>

## 5 Personaleforhold

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

0

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.260 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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.

### Tilgodehavende og skyldig skat

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

### 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.