



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

Ternevej 32
7430 Ikast
CVR-nr. 39463237

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.03.2023

Jytte Nørum
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2022 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022 | 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 01.03.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 01.03.2023

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 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 609.021 | 217.652 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | (152.303) | (149.719) |
| Driftsresultat | | 456.718 | 67.933 |
| Andre finansielle indtægter | | 4 | 672 |
| Andre finansielle omkostninger | | (159.320) | (147.711) |
| Resultat før skat | | 297.402 | (79.106) |
| Skat af årets resultat | 2 | (65.987) | 17.000 |
| Årets resultat | | 231.415 | (62.106) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 200.000 | 0 |
| Overført resultat | | 31.415 | (62.106) |
| Resultatdisponering | | 231.415 | (62.106) |

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 12.002.321 | 12.123.578 |
| Materielle aktiver | 3 | 12.002.321 | 12.123.578 |
| Anlægsaktiver | | 12.002.321 | 12.123.578 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 3.126 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 6.358 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 2.000 |
| Tilgodehavender | | 3.126 | 8.358 |
| Likvide beholdninger | | 163.009 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 166.135 | 8.358 |
| Aktiver | | 12.168.456 | 12.131.936 |

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 3.171.460 | 3.140.045 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 200.000 | 0 |
| Egenkapital | | 3.421.460 | 3.190.045 |
| Udskudt skat | | 1.623.953 | 1.611.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.623.953 | 1.611.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.476.167 | 6.548.568 |
| Deposita | | 298.375 | 271.234 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 6.774.542 | 6.819.802 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 86.136 | 126.588 |
| Bankgæld | | 0 | 31.539 |
| Skyldig skat | | 53.034 | 0 |
| Anden gæld | | 209.331 | 352.962 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 348.501 | 511.089 |
| Gældsforpligtelser | | 7.123.043 | 7.330.891 |
| Passiver | | 12.168.456 | 12.131.936 |
| Personaleforhold | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 3.140.045 | 0 | 3.190.045 |
| Årets resultat | 0 | 31.415 | 200.000 | 231.415 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 3.171.460 | 200.000 | 3.421.460 |

Noter

1 Af- og nedskrivninger

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 152.303 | 149.719 |
| | 152.303 | 149.719 |

2 Skat af årets resultat

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|-------------------------|---------------|-----------------|
| Aktuel skat | 53.034 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 12.953 | (17.000) |
| | 65.987 | (17.000) |

3 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 12.712.043 |
| Tilgange | 31.046 |
| Kostpris ultimo | 12.743.089 |
| Af- og nedskrivninger primo | (588.465) |
| Årets afskrivninger | (152.303) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (740.768) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 12.002.321 |

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021 kr. | Forfald efter 12 måneder 2022 kr. | Restgæld efter 5 år 2022 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 86.136 | 126.588 | 6.476.167 | 6.244.562 |
| Deposita | 0 | 0 | 298.375 | 298.375 |
| | 86.136 | 126.588 | 6.774.542 | 6.542.937 |

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 12.002 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 | 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.