



## J. Nyborg Ejendomme ApS

Roldvej 99  
9610 Nørager  
CVR-nr. 39857979

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.07.2021

---

**Jan Nyborg**  
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

J. Nyborg Ejendomme ApS

Roldvej 99

9610 Nørager

CVR-nr.: 39857979

Hjemsted: Rebild

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Jan Nyborg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for J. Nyborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min 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.

Nørager, den 09.07.2021

## Direktion

**Jan Nyborg**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i J. Nyborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. Nyborg Ejendomme 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.

Aalborg, den 09.07.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Claus Bjørnlund**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33216

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 122 t.kr., hvilket ledelsen finder tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 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>408.120</b>	<b>464.445</b>
Af- og nedskrivninger	1	(43.767)	(48.653)
<b>Driftsresultat</b>		<b>364.353</b>	<b>415.792</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(195.876)	(278.248)
<b>Resultat før skat</b>		<b>168.477</b>	<b>137.544</b>
Skat af årets resultat	3	(46.950)	(48.904)
<b>Årets resultat</b>		<b>121.527</b>	<b>88.640</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		121.527	88.640
<b>Resultatdisponering</b>		<b>121.527</b>	<b>88.640</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		4.959.252	5.003.021
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>4.959.252</b>	<b>5.003.021</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.959.252</b>	<b>5.003.021</b>
Andre tilgodehavender		6.900	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.900</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>69.630</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>76.530</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.035.782</b>	<b>5.003.021</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		210.167	88.640
<b>Egenkapital</b>		<b>260.167</b>	<b>138.640</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.453.118	2.521.540
Bankgæld		371.217	387.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.824.335</b>	<b>2.908.720</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	84.423	83.399
Bankgæld		0	33.317
Deposita		127.800	143.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.550	15.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.712.037	1.618.791
Skyldig skat		6.970	48.904
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.951.280</b>	<b>1.955.661</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.775.615</b>	<b>4.864.381</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.035.782</b>	<b>5.003.021</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	88.640	138.640
Årets resultat	0	121.527	121.527
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>210.167</b>	<b>260.167</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	43.767	48.653
	<b>43.767</b>	<b>48.653</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	102.629	129.731
Øvrige finansielle omkostninger	93.247	148.517
	<b>195.876</b>	<b>278.248</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	46.970	48.904
Regulering vedrørende tidligere år	(20)	0
	<b>46.950</b>	<b>48.904</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.051.672
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.051.672</b>
Af- og nedskrivninger primo	(48.653)
Årets afskrivninger	(43.767)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(92.420)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.959.252</b>

## 5 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	68.423	67.899	2.453.118	2.165.632
Bankgæld	16.000	15.500	371.217	301.911
	<b>84.423</b>	<b>83.399</b>	<b>2.824.335</b>	<b>2.467.543</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.959 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebreve på henholdsvis 500 t.kr. og 411 t.kr. i ejendomme med bogført værdi på 4.959 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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes ved resultatopgørelsen ved forfald.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på tilgodehavender 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

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter 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 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	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.

### 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### 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.