

J. Nyborg Ejendomme ApS

Roldvej 99

9610 Nørager

CVR-nr. 39857979

Årsrapport for 2023

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-06-2024

Jan Nyborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for J. Nyborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rold, den 27-06-2024

Direktion

Jan Nyborg
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i J. Nyborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. Nyborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Brønderslev, den 27-06-2024

LN Erhverv

CVR-nr. 25049608

Claus Bjørnlund
Statsautoriseret revisor
mne33216

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | J. Nyborg Ejendomme ApS Roldvej 99 9610 Nørager |
| E-mail | jannyborg1968@gmail.com |
| CVR-nr. | 39857979 |
| Stiftelsesdato | 07-09-2018 |
| Hjemsted | Rebild |
| Regnskabsår | 01-01-2023 - 31-12-2023 |
| Direktion | Jan Nyborg |
| Revisor | LN Erhverv Erhvervsparken 1 9700 Brønderslev |
| CVR-nr. | 25049608 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 23.188, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 4.991.145, og en egenkapital på kr. 402.719.

Resultatopgørelse

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 317.815 | 238.164 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 1 | -43.767 | -43.767 |
| Driftsresultat | | 274.048 | 194.397 |
| Finansielle omkostninger | | -232.182 | -171.042 |
| Resultat før skat | | 41.866 | 23.355 |
| Skat af årets resultat | 2 | -18.678 | -15.048 |
| Årets resultat | | 23.188 | 8.307 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 23.188 | 8.307 |
| Resultatdisponering | | 23.188 | 8.307 |

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 3 | 4.827.952 | 4.871.719 |
| Materielle anlægsaktiver | | 4.827.952 | 4.871.719 |
| Anlægsaktiver | | 4.827.952 | 4.871.719 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 3.322 | 6.952 |
| Andre tilgodehavender | | 2.080 | 2.080 |
| Tilgodehavender | | 5.402 | 9.032 |
| Likvide beholdninger | | 157.791 | 222.391 |
| Omsætningsaktiver | | 163.193 | 231.423 |
| Aktiver | | 4.991.145 | 5.103.142 |

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 352.719 | 329.532 |
| Egenkapital | | 402.719 | 379.532 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.309.028 | 2.309.366 |
| Gæld til banker | | 351.236 | 339.038 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 2.660.264 | 2.648.404 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 89.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.500 | 12.500 |
| Mellemregning med indehaver | | 1.795.832 | 1.851.738 |
| Deposita | | 119.830 | 121.968 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.928.162 | 2.075.206 |
| Gældsforpligtelser | | 4.588.426 | 4.723.610 |
| Passiver | | 4.991.145 | 5.103.142 |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 01-01-2023 | 50.000 | 329.531 | 379.531 |
| Årets resultat | | 23.188 | 23.188 |
| Egenkapital 31-12-2023 | 50.000 | 352.719 | 402.719 |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

| | 2023 kr. | 2022 kr. | |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | | |
| Afskrivninger bygninger | 43.767 | 43.767 | |
| | 43.767 | 43.767 | |
| 2. Skat af årets resultat | | | |
| Årets skat | 18.678 | 15.048 | |
| | 18.678 | 15.048 | |
| 3. Grunde og bygninger | | | |
| Kostpris primo | 5.051.673 | 5.051.673 | |
| Kostpris ultimo | 5.051.673 | 5.051.673 | |
| Af- og nedskrivninger primo | -179.954 | -136.187 | |
| Årets afskrivninger | -43.767 | -43.767 | |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -223.721 | -179.954 | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 4.827.952 | 4.871.719 | |
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald efter 1 år kr. | Forfald indenfor 1 år kr. | Forfald efter 5 år kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.309.028 | 0 | 2.093.000 |
| Gæld til banker | 351.236 | 0 | 285.000 |
| | 2.660.264 | 0 | 2.378.000 |

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.872 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerantebreve på henholdsvis 500 t.kr. og 411 t.kr. i ejendomme med bogført værdi på 4.872 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for J. Nyborg Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Anvendt regnskabspraksis

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

| | | |
|-----------|----------|----|
| Bygninger | 20-50 år | 0% |
|-----------|----------|----|

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.