

## **Nyborg Ejendomsservice ApS**

**Blankenborgvej 4**

**5800 Nyborg**

**CVR-nummer 42069280**

### **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 02.07.2024

---

Jesper Trampedach  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nyborg Ejendomsservice ApS  
Blankenborgvej 4  
5800 Nyborg

Hjemstedskommune: Nyborg  
CVR-nummer: 42069280  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

Jesper Trampedach

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Nyborg Ejendomsservice ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, 28. juni 2024

**Direktionen:**

Jesper Trampedach

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Nyborg Ejendomsservice ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyborg Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets 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 selskabets 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, selskabets 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 M, 28. juni 2024

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Hans Christian Hansen  
Partner, registreret revisor  
mne11036

Torben M. Petersen  
Registreret revisor  
mne3344

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning, herudover har der været indtægter i forbindelse med diverse eksterne håndværkerydelser.

### Forudsætninger for fortsat drift.

Selskabets egenkapital udgør TDKK-223 hvorved over halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.

Kapitalejer, har afgivet tilbagetrædelseserklæring for lån TDKK 6.962 for selskabets øvrige kreditorer indtil selskabskapitalen er reetableret, dog senest den 1. januar 2025.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2024

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har investeret i udlejningsejendom i Nyborg. I den forbindelse har der været udgifter til genudlejning af lejemål hvilket har bidraget til årets negative resultat. Herudover har selskabet fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>349.035</b>	<b>1.088</b>
1	Personaleomkostninger	-399.012	-826
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-97.293	0
	Andre driftsomkostninger	-201.427	-331
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-348.697</b>	<b>-69</b>
	Finansielle omkostninger	-52.892	-9
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-401.589</b>	<b>-78</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-401.589</b>	<b>-78</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-401.589	-78
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-401.589</b>	<b>-78</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	6.267.338	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.267.338</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.267.338</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	208
	Tilgodehavende skat	30.000	0
	Andre tilgodehavender	52.152	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>82.152</b>	<b>208</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.659.000	1.655
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>2.659.000</b>	<b>1.655</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.741.152</b>	<b>1.862</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.008.490</b>	<b>1.862</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	-263.023	139
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-223.023</b>	<b>179</b>
	Kreditinstitutter	1.302.266	209
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	238.348	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	12
2	Anden gæld	7.670.899	1.463
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.231.513</b>	<b>1.684</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.231.513</b>	<b>1.684</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.008.490</b>	<b>1.862</b>
3	Forudsætninger for fortsat drift		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	139	179
Årets resultat	0	-402	-402
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>-263</b>	<b>-223</b>

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	245.987	603
Pensioner	31.237	64
Andre omkostninger til social sikring	15.509	46
Øvrige personaleomkostninger	106.279	112
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>399.012</b>	<b>826</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).

<b>2</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Skyldig moms	0	73
Skyldig A-skat mv.	9.996	22
Andre skyldige omkostninger	698.759	163
Gæld til selskabsdeltager	6.962.144	1.205
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>7.670.899</b>	<b>1.463</b>

### 3 Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør TDKK-223 hvorved over halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.

Kapitalejer, har afgivet tilbagetrædelseserklæring for lån TDKK 6.962 for selskabets øvrige kreditorer indtil selskabskapitalen er reetableret, dog senest den 1. januar 2025.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2024

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.062, der giver pant i grunde og bygninger hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 6.267. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 1.062 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ingen ændring i anvendt regnskabspraksis

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommen, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	24 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### **Likvide beholdninger**

Omfatter indestående i pengeinstitut.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.