



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET JERNBANEGADE 25, OTTERUP APS**

**LERGRAVSGYDEN 30, BRANDSBY, 5450 OTTERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. december 2022

---

Christina Hoyer Lillesø

**CVR-NR. 13 16 73 89**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS Lergravsgyden 30 Brandsby 5450 Otterup
	CVR-nr.: 13 16 73 89 Stiftet: 17. maj 1989 Kommune: Nordfyns Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Christina Hoyer Lillesø
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank Jernbanegade 22 5450 Otterup

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 19. december 2022

Direktion:

---

Christina Hoyer Lillesø

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 19. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og investering i fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsåret 2021/22. Der har ikke været ekstraordinære forhold, der har påvirket årets drift, hvorfor der er opnået et tilfredsstillende driftsresultat.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>149.837</b>	<b>154</b>
Personaleomkostninger.....	1	-64.734	-64
Af- og nedskrivninger.....		-40.000	-40
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>45.103</b>	<b>50</b>
Finansielle indtægter.....		31.447	32
Finansielle omkostninger.....		-57.019	-1
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>19.531</b>	<b>81</b>
Skat af årets resultat.....	2	-4.290	-18
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>15.241</b>	<b>63</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	60
Overført resultat.....		15.241	3
<b>I ALT</b> .....		<b>15.241</b>	<b>63</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Forretningsejendom.....		1.649.336	1.640
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.649.336	1.640
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.649.336</b>	<b>1.640</b>
Andre tilgodehavender.....		90.850	90
Tilgodehavender.....	4	90.850	90
Andre værdipapirer.....	5	243.953	237
Værdipapirer.....		243.953	237
Likvider.....		0	6
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>334.803</b>	<b>333</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.984.139</b>	<b>1.973</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		629.889	604
Overført overskud.....		876.492	848
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	60
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.631.381</b>	<b>1.637</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		223.176	221
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>223.176</b>	<b>221</b>
Huslejedeposita.....		16.200	16
Selskabsskat.....		7.826	25
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	24.026	41
Gæld til pengeinstitutter.....		2.795	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.525	21
Selskabsskat.....		19.272	36
Anden gæld.....		61.964	17
Kortfristede gældsforpligtelser.....		105.556	74
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>129.582</b>	<b>115</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.984.139</b>	<b>1.973</b>
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	125.000	604.567	848.091	60.000	1.637.658
Forslag til resultatdisponering.....			15.241		15.241
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-60.000	-60.000
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-13.160	13.160		0
Årets opskrivninger.....		49.336			49.336
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-10.854			-10.854
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>629.889</b>	<b>876.492</b>	<b>0</b>	<b>1.631.381</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	58.864	60	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.870	4	
	<b>64.734</b>	<b>64</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.090	27	
Regulering af udskudt skat.....	-8.800	-9	
	<b>4.290</b>	<b>18</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Forretnings- ejendom	
Kostpris 1. oktober 2021.....		1.439.473	
<b>Kostpris 30. september 2022.....</b>		<b>1.439.473</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2021.....		1.000.664	
Årets opskrivninger .....		49.336	
<b>Opskrivninger 30. september 2022.....</b>		<b>1.050.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....		800.137	
Årets afskrivninger .....		40.000	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....</b>		<b>840.137</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>		<b>1.649.336</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		1.081.455	
	<b>2022</b> kr.	<b>2021</b> tkr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>4</b>
Tilgodehavende Materialist Christina Hoyer ApS.....	90.000	90	
	<b>90.000</b>	<b>90</b>	
<b>Andre værdipapirer</b>			<b>5</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Danske aktier	
Dagsværdi 30. september 2022.....		243.953	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-48.405	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt	
Huslejedeposita .....	16.200	0	16.200	16.200	
Selskabsskat.....	7.826	0	0	25.917	
	<b>24.026</b>	<b>0</b>	<b>16.200</b>	<b>42.117</b>	
 <b>Eventualposter mv. Eventualaktiver</b>					 <b>7</b>
Ingen.					
 <b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Ingen.					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-20 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris som normalt svarer til nominel værdi.