



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**

**NEDERGADE 28, 5000 ODENSE C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. november 2023

---

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 2022 - 30. september 2023</b>          |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS<br>Nedergade 28<br>5000 Odense C   |
|                      | CVR-nr.: 13 16 73 89<br>Stiftet: 17. maj 1989<br>Kommune: Nordfyns<br>Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 |
| <b>Direktion</b>     | Christina Hoyer Lillesø   |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Fælledvej 1<br>5000 Odense C  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordfyns Bank<br>Jernbanegade 22<br>5450 Otterup  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 15. november 2023

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 2022 - 30. september 2023 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 15. november 2023

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 2022/23. 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 | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>tkr. |
|--|------|----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>134.653</b> | <b>149</b>      |
| Personaleomkostninger.....             | 1    | -65.137        | -64             |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -40.987        | -40             |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>28.529</b>  | <b>45</b>       |
| Finansielle indtægter.....             |      | 188.945        | 31              |
| Finansielle omkostninger.....          |      | -22.464        | -57             |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>195.010</b> | <b>19</b>       |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -44.157        | -4              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>150.853</b> | <b>15</b>       |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                 |
| Overført resultat.....                 |      | 150.853        | 15              |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>150.853</b> | <b>15</b>       |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER                                       | Note     | 2023<br>kr.      | 2022<br>tkr. |
|---|----------|------------------|--------------|
| Forretningsejendom.....                       |          | 1.608.349        | 1.649        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>3</b> | <b>1.608.349</b> | <b>1.649</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>1.608.349</b> | <b>1.649</b> |
| Tilgodehavender fra salg.....                 |          | 21.213           | 0            |
| Andre tilgodehavender.....                    |          | 2.412            | 91           |
| Tilgodehavende selskabsskat.....              |          | 175              | 0            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   | <b>4</b> | <b>23.800</b>    | <b>91</b>    |
| Andre værdipapirer.....                       | 5        | 531.555          | 244          |
| <b>Værdipapirer.....</b>                      |          | <b>531.555</b>   | <b>244</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>555.355</b>   | <b>335</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>2.163.704</b> | <b>1.984</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                  |              |
| Selskabskapital.....                          |          | 125.000          | 125          |
| Reserve for opskrivninger.....                |          | 616.404          | 630          |
| Overført overskud.....                        |          | 1.040.830        | 876          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>1.782.234</b> | <b>1.631</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 214.159          | 223          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>214.159</b>   | <b>223</b>   |
| Huslejedeposita.....                          |          | 16.200           | 16           |
| Selskabsskat.....                             |          | 39.502           | 8            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>6</b> | <b>55.702</b>    | <b>24</b>    |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 6.976            | 3            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 27.000           | 22           |
| Selskabsskat.....                             |          | 4.000            | 19           |
| Anden gæld.....                               |          | 56.663           | 62           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 16.970           | 0            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>111.609</b>   | <b>106</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>167.311</b>   | <b>130</b>   |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>2.163.704</b> | <b>1.984</b> |
| Eventualposter mv.                            | 7        |                  |              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 8        |                  |              |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>opskrivninger | Overført<br>overskud | I alt            |
|--|----------------------|------------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022.....                 | 125.000              | 629.889                      | 876.492              | 1.631.381        |
| Forslag til resultatdisponering.....             |                      |                              | 150.853              | 150.853          |
| <b>Andre lovpligtige bindinger</b>               |                      |                              |                      |                  |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger..... |                      | -13.485                      | 13.485               | 0                |
| <b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>       | <b>125.000</b>       | <b>616.404</b>               | <b>1.040.830</b>     | <b>1.782.234</b> |

## NOTER

|  | 2022/23<br>kr.     | 2021/22<br>tkr.         | Note     |
|--|--------------------|-------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>   |                    |                         | <b>1</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:                                   | 1                  | 1                       |          |
| Løn og gager .....   | 58.864             | 59                      |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....   | 6.273              | 5                       |          |
|  | <b>65.137</b>      | <b>64</b>               |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                    |                         | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....                                | 53.174             | 13                      |          |
| Regulering af udskudt skat.....  | -9.017             | -9                      |          |
|  | <b>44.157</b>      | <b>4</b>                |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                    |                         | <b>3</b> |
|  |                    | Forretnings-<br>ejendom |          |
| Kostpris 1. oktober 2022.....  |                    | 1.439.473               |          |
| Kostpris 30. september 2023.....   |                    | 1.439.473               |          |
| Opskrivninger 1. oktober 2022.....   |                    | 1.050.000               |          |
| Opskrivninger 30. september 2023.....  |                    | 1.050.000               |          |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....   |                    | 840.137                 |          |
| Årets afskrivninger .....  |                    | 40.987                  |          |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....                                      |                    | 881.124                 |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....</b>                               |                    | <b>1.608.349</b>        |          |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....            |                    | 1.058.223               |          |
|  | <b>2023</b><br>kr. | <b>2022</b><br>tkr.     |          |
| <b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>                                |                    |                         | <b>4</b> |
| Tilgodehavende Materialist Christina Hoyer ApS.....                                | 0                  | 90                      |          |
|  | <b>0</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 2023.....  |                    | 531.555                 |          |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....                                    |                    | 75.246                  |          |

## NOTER

|   |                         |                    |                        |                         | Note         |
|---|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            |                         |                    |                        |                         | <b>6</b>     |
|   | 30/9 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/9 2022<br>gæld i alt |              |
| Huslejedeposita .....                             | 16.200                  | 0                  | 16.200                 | 16.200                  |              |
| Selskabsskat.....                                 | 43.502                  | 4.000              | 0                      | 7.826                   |              |
|   | <b>59.702</b>           | <b>4.000</b>       | <b>16.200</b>          | <b>24.026</b>           |              |
| <br><b>Eventualposter mv.<br/>Eventualaktiver</b> |                         |                    |                        |                         | <br><b>7</b> |
| Ingen.  |                         |                    |                        |                         |              |
| <br><b>Eventualforpligtelser</b>                  |                         |                    |                        |                         |              |
| Ingen.  |                         |                    |                        |                         |              |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |                    |                        |                         | <br><b>8</b> |
| Ingen.  |                         |                    |                        |                         |              |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS for 2022/23 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 af resultat

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

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.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.