

Ørsted Ejendomsselskab ApS

Frøbjergvej 2

5620 Glamsbjerg

CVR-nr. 29 53 61 98

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
11. oktober 2023

Kim Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Resultatopgørelse 1. maj - 30. april | 5 |
| Balance 30. april | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsrapporten | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ørsted Ejendomsselskab ApS
Frøbjergvej 2
5620 Glamsbjerg

CVR-nr.: 29 53 61 98

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: Assens

Direktion

Kim Hansen

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ørsted Ejendomsselskab 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. april 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glamsbjerg, den 11. oktober 2023

Direktion

Kim Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ørsted Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ørsted Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 11. oktober 2023

FER FYNS ERHVERVSREVISION
STATSAUTORISEREDE REVISORER
CVR-nr. 21 44 75 87

Leib Falk Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne6621

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 132.871, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.279.163.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 813.820 | 807.471 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-311.422</u> | <u>-221.961</u> |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 502.398 | 585.510 |
| Finansielle indtægter | 1 | 22.005 | 8.961 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-354.055</u> | <u>-146.884</u> |
| Resultat før skat | | 170.348 | 447.587 |
| Skat af årets resultat | | <u>-37.477</u> | <u>-98.455</u> |
| Årets resultat | | <u>132.871</u> | <u>349.132</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>132.871</u> | <u>349.132</u> |
| | | <u>132.871</u> | <u>349.132</u> |

Balance 30. april

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>11.428.571</u> | <u>10.672.114</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>11.428.571</u> | <u>10.672.114</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>11.428.571</u> | <u>10.672.114</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 758.691 | 850.968 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 615.622 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | <u>45.746</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavende | | <u>804.437</u> | <u>1.466.590</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>804.437</u> | <u>1.466.590</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>12.233.008</u></u> | <u><u>12.138.704</u></u> |

Balance 30. april

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 150.000 | 150.000 |
| Overført resultat | | <u>4.129.163</u> | <u>3.996.292</u> |
| Egenkapital | | <u>4.279.163</u> | <u>4.146.292</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>313.790</u> | <u>230.567</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>313.790</u> | <u>230.567</u> |
| Banker | | 0 | 3.352.546 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>3.752.579</u> | <u>168.806</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | <u>3.752.579</u> | <u>3.521.352</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 378.703 | 270.711 |
| Banker | | 392.565 | 378.111 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 65.225 | 635.558 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.607.969 | 2.448.248 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 0 | 97.856 |
| Anden gæld | | 439.891 | 392.460 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>3.123</u> | <u>17.549</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.887.476</u> | <u>4.240.493</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>7.640.055</u> | <u>7.761.845</u> |
| Passiver i alt | | <u>12.233.008</u> | <u>12.138.704</u> |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. maj 2022 | 150.000 | 3.996.292 | 4.146.292 |
| Årets resultat | 0 | 132.871 | 132.871 |
| Egenkapital 30. april 2023 | 150.000 | 4.129.163 | 4.279.163 |

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. maj 2021 | 150.000 | 3.647.160 | 3.797.160 |
| Årets resultat | 0 | 349.132 | 349.132 |
| Egenkapital 30. april 2022 | 150.000 | 3.996.292 | 4.146.292 |

Noter

| | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. | | |
|---|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 8.046 | 8.961 | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>13.959</u> | <u>0</u> | | |
| | <u>22.005</u> | <u>8.961</u> | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 25.132 | 25.134 | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>328.923</u> | <u>121.750</u> | | |
| | <u>354.055</u> | <u>146.884</u> | | |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld <u>1. maj 2022</u> | Gæld <u>30. april 2023</u> | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Banker | 3.113.046 | 0 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 439.517 | 4.131.282 | 378.703 | 2.238.997 |
| Andre kreditinstitutter | <u>239.500</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>3.792.063</u> | <u>4.131.282</u> | <u>378.703</u> | <u>2.238.997</u> |

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ørsted Lastvognscenter Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor pengeinstituts mellemværende med Ørsted Lastvognscenter ApS og Ørsted Lastvognscenter Holding ApS.

Pengeinstitut har fået transport i selskabets All risk forsikring med max på tkr. 4.000.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 4.273, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2022 udgør tkr. 11.422.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 2.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ialt udgør tkr. 11.422.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 2.996 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ialt udgør tkr. 4.790.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ialt udgør tkr. 4.845.

Alle ejerpantebreve står til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut. Pantet står tillige til sikkerhed for Ørsted Lastvognscenter ApS og Ørsted Lastvognscenter Holding ApS's mellemværende med samme pengeinstitut.

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørsted Ejendomsselskab ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver og erstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 30 år | 0 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter skyldige beregnede renter.