

---

# *OTG Ejendomme A/S*

Vesterhavsgade 56, 6700 Esbjerg

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 33 36 48 22

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/11 2023

Claus Boel  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for OTG Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. november 2023

## Direktion

Jens Peder Ravn Thomsen  
direktør

## Bestyrelse

Carsten Steen Jensen  
Formand

Jens Peder Ravn Thomsen

Anders Sloth

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i OTG Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for OTG Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Esbjerg, den 27. november 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Palle H. Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32115

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	OTG Ejendomme A/S Vesterhavsgade 56 6700 Esbjerg  CVR-nr: 33 36 48 22 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Hjemstedskommune: Esbjerg
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Steen Jensen, formand Jens Peder Ravn Thomsen Anders Sloth
<b>Direktion</b>	Jens Peder Ravn Thomsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og drive finansierings- og investeringsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 567.320, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.937.804.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.098.852</b>	<b>1.126.288</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-288.359	-286.332
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>810.493</b>	<b>839.956</b>
Finansielle omkostninger	2	-67.513	-66.937
<b>Resultat før skat</b>		<b>742.980</b>	<b>773.019</b>
Skat af årets resultat	3	-175.660	-168.340
<b>Årets resultat</b>		<b>567.320</b>	<b>604.679</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	567.320	604.679
	<b>567.320</b>	<b>604.679</b>

# Balance 30. september 2023

## Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		9.455.738	9.744.097
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>9.455.738</b>	<b>9.744.097</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.455.738</b>	<b>9.744.097</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	16.875
Andre tilgodehavender		0	63.447
Periodeafgrænsningsposter		62.044	40.064
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.044</b>	<b>120.386</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>270.833</b>	<b>46.003</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>332.877</b>	<b>166.389</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.788.615</b>	<b>9.910.486</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.437.804	4.870.484
<b>Egenkapital</b>		<b>5.937.804</b>	<b>5.370.484</b>
Hensættelse til udskudt skat		650.386	606.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>650.386</b>	<b>606.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.403.827	2.719.659
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	500.000
Deposita		60.000	60.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.463.827</b>	<b>3.279.659</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	326.108	343.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		131.274	131.340
Anden gæld		264.216	180.003
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>736.598</b>	<b>654.343</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.200.425</b>	<b>3.934.002</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.788.615</b>	<b>9.910.486</b>
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	4.870.484	5.370.484
Årets resultat	0	567.320	567.320
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>5.437.804</b>	<b>5.937.804</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.938	28.363
Andre finansielle omkostninger	<u>56.575</u>	<u>38.574</u>
	<u><b>67.513</b></u>	<u><b>66.937</b></u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	131.274	131.340
Årets udskudte skat	<u>44.386</u>	<u>37.000</u>
	<u><b>175.660</b></u>	<u><b>168.340</b></u>

<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
		DKK
Kostpris 1. oktober		<u>12.654.170</u>
Kostpris 30. september		<u>12.654.170</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober		2.910.073
Årets afskrivninger		<u>288.359</u>
Ned- og afskrivninger 30. september		<u>3.198.432</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u><b>9.455.738</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.052.162	1.347.000
Mellem 1 og 5 år	<u>1.351.665</u>	<u>1.372.659</u>
Langfristet del	2.403.827	2.719.659
Inden for 1 år	<u>326.108</u>	<u>343.000</u>
	<b><u>2.729.935</u></b>	<b><u>3.062.659</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Langfristet del	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>60.000</u></b>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.602.664	8.862.463
---	-----------	-----------

## Noter til årsregnskabet

### Leje- og leasingforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 9 mdr.	127.404	120.282
--	---------	---------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for O. & J. HOLDING A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Lejeforpligtelserne består af to lejekontrakter fra Esbjerg Havn, som ikke kan blive opsagt af udlejer før d. 1. januar 2033 og d. 1. januar 2035.

Det er virksomhedens ansvar at vedligeholde det lejede område, og det lejede område skal være i original stand ved slutningen af lejeperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OTG Ejendomme A/S for 2022/23 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med O. & J. Holding A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 10-25 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

## Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.