



## Jess Otzen Ejendomme ApS

Nobilisvej 8  
9320 Hjallerup  
CVR-nr. 34216398

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.02.2024

---

**Jess Otzen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.09.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jess Otzen Ejendomme ApS  
Nobilisvej 8  
9320 Hjallerup

CVR-nr.: 34216398  
Stiftelsesdato: 20.01.2012  
Hjemsted: Brønderslev  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Jess Otzen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Jess Otzen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 21.02.2024

**Direktion**

**Jess Otzen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Jess Otzen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jess Otzen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige 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 den daglige 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, den daglige 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.

Kolding, den 21.02.2024

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt driftsmateriel.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>232.848</b>	<b>1.840.455</b>
Af- og nedskrivninger	2	(805.551)	(178.784)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(572.703)</b>	<b>1.661.671</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(469.485)	(415.714)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.042.188)</b>	<b>1.245.957</b>
Skat af årets resultat	4	183.214	(142.305)
<b>Årets resultat</b>		<b>(858.974)</b>	<b>1.103.652</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(858.974)	1.103.652
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(858.974)</b>	<b>1.103.652</b>

# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		6.912.958	7.143.428
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.129.286	2.519.367
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>9.042.244</b>	<b>9.662.795</b>
Deposita		0	24.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>24.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.042.244</b>	<b>9.686.795</b>
Udskudt skat		40.909	0
Andre tilgodehavender		312.115	130.102
<b>Tilgodehavender</b>		<b>353.024</b>	<b>130.102</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>136.386</b>	<b>3.156.374</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>489.410</b>	<b>3.286.476</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.531.654</b>	<b>12.973.271</b>



**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(4.391.060)	(3.532.087)
<b>Egenkapital</b>		<b>(4.311.060)</b>	<b>(3.452.087)</b>
Udskudt skat		0	142.305
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>142.305</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.707.742	2.167.590
Anden gæld		0	17.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.707.742</b>	<b>2.185.090</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	479.426	490.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.433	45.395
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.518.337	13.468.299
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	320
Anden gæld		78.776	93.558
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.134.972</b>	<b>14.097.963</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.842.714</b>	<b>16.283.053</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.531.654</b>	<b>12.973.271</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	7		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(3.532.086)	(3.452.086)
Årets resultat	0	(858.974)	(858.974)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(4.391.060)</b>	<b>(4.311.060)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring og understøtter - i lighed med tidligere år - i fornødent omfang selskabet med likviditeten til driften for det kommende år. Årsregnskabet aflægges derfor på going concern basis.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	805.551	483.802
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(305.018)
	<b>805.551</b>	<b>178.784</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	353.843	352.225
Renteomkostninger i øvrigt	107.819	62.000
Valutakursreguleringer	7.823	1.489
	<b>469.485</b>	<b>415.714</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	(183.214)	142.305
	<b>(183.214)</b>	<b>142.305</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	9.989.111	6.619.532
Tilgange	0	185.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.989.111</b>	<b>6.804.532</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.845.683)	(4.100.165)
Årets afskrivninger	(230.470)	(575.081)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.076.153)</b>	<b>(4.675.246)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.912.958</b>	<b>2.129.286</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	479.426	490.391	1.707.742
	<b>479.426</b>	<b>490.391</b>	<b>1.707.742</b>

## 7 Personaleforhold

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere udgør 1.

## 8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2022/23 kr.</b>	<b>2021/22 kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>248.000</b>	<b>248.000</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jess Otzen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Ejerpantebreve, nom. 1.000 t.kr. og nom. 3.000 t.NOK i ejendom beror i egen beholdning og ligger ikke til sikkerhed for nogen gæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 30.09.2023 9.042 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets aktiver. Lejeindtægterne indregnes i takt med at disse forfalder.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter,

herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.