



## Ottesen Ejendomme ApS

Navervej 29  
6800 Varde  
CVR-nr. 39608707

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.12.2022

---

**Martin Ottesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.06.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ottesen Ejendomme ApS

Navervej 29

6800 Varde

CVR-nr.: 39608707

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Direktion

Martin Ottesen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for Ottesen 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.12.2022

**Direktion**

**Martin Ottesen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ottesen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ottesen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Esbjerg, den 19.12.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Stig Petersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35464

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedformål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat for 2021/22 udviser et overskud på 79 t.kr., hvilket af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>284.307</b>	<b>391.065</b>
Af- og nedskrivninger	1	(54.663)	(54.125)
<b>Driftsresultat</b>		<b>229.644</b>	<b>336.940</b>
Andre finansielle omkostninger		(112.336)	(113.074)
<b>Resultat før skat</b>		<b>117.308</b>	<b>223.866</b>
Skat af årets resultat	2	(37.889)	(61.201)
<b>Årets resultat</b>		<b>79.419</b>	<b>162.665</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		57.200	56.500
Overført resultat		22.219	106.165
<b>Resultatdisponering</b>		<b>79.419</b>	<b>162.665</b>

# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		5.851.703	5.822.833
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>5.851.703</b>	<b>5.822.833</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.851.703</b>	<b>5.822.833</b>
Andre tilgodehavender		4.800	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.800</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>567.863</b>	<b>446.387</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>572.663</b>	<b>446.387</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.424.366</b>	<b>6.269.220</b>



**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		457.504	435.285
Forslag til udbytte for regnskabsåret		57.200	56.500
<b>Egenkapital</b>		<b>564.704</b>	<b>541.785</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.461.974	4.483.048
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.461.974</b>	<b>4.483.048</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	20.478	19.792
Deposita		93.009	89.659
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.900	6.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.163.898	1.108.598
Skyldig skat		88.090	5.220
Anden gæld		26.313	15.118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.397.688</b>	<b>1.244.387</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.859.662</b>	<b>5.727.435</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.424.366</b>	<b>6.269.220</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	435.285	56.500	541.785
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(56.500)	(56.500)
Årets resultat	0	22.219	57.200	79.419
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>457.504</b>	<b>57.200</b>	<b>564.704</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	54.663	54.125
	<b>54.663</b>	<b>54.125</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	37.889	61.201
	<b>37.889</b>	<b>61.201</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.921.970
Tilgange	83.533
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.005.503</b>
Af- og nedskrivninger primo	(99.137)
Årets afskrivninger	(54.663)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(153.800)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.851.703</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	20.478	19.792	4.461.974	4.424.400
	<b>20.478</b>	<b>19.792</b>	<b>4.461.974</b>	<b>4.424.400</b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 5.851.703 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger.

### 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 og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og kurstab på langfristet gæld.

**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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger 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>
	<b>År</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**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 nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.