

REVISORFIRMAET SKOV JEPPESEN

Øksenbjerg-Ejendomme ApS

Øksenbjergvej 88
5700 Svendborg

CVR-nr. 41 34 97 27

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. marts 2023

Søren Ole Lund Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	6
Balance 31. december 2022	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Øksenbjerg-Ejendomme ApS Øksenbjergvej 88 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 41 34 97 27
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 6. maj 2020
	Regnskabsår: 3. regnskabsår
	Hjemsted: Svendborg
Direktion	Søren Ole Lund Thomsen
Revisor	Revisorfirmaet Skov Jeppesen Eskærvænget 36 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Andelskassers Bank A/S Skolevej 4 5700 Svendborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Øksenbjerg-Ejendomme 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Svendborg, den 23. marts 2023

Direktion

Søren Ole Lund Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Øksenbjerg-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Øksenbjerg-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor 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 revisorerets 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.

Svendborg, den 23. marts 2023
Revisorfirmaet Skov Jeppesen
CVR-nr. 32 68 81 79

Gert Skov Jeppesen
Registreret revisor
MNE-nr. mne11106

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve og udleje ejendomme, samt investerings- og finansieringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 25.316, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 101.061.

Selskabet har anskaffet en udlejningsejendom i løbet af år 2020. Ejendommen er blevet renoveret og istandsat, således den er færdig til fuld udlejning 1. april år 2022.

De tidligere års underskud og årets underskud har medført at selskabet har tabt sin selskabskapital og denne er 31.12.2022 negativ med 101.061 kr.

Ejendommen er fuldt udlejet fra 1. april 2022, hvorfor ledelsen forventer at selskabets drift vil være positiv i de kommende år, således at selskabets kapital vil blive retableret i de kommende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		74.926	-39.936
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		74.926	-39.936
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-29.180</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		45.746	-39.936
Finansielle omkostninger	3	<u>-74.302</u>	<u>-63.221</u>
Resultat før skat		-28.556	-103.157
Skat af årets resultat	4	<u>3.240</u>	<u>22.695</u>
Årets resultat		<u><u>-25.316</u></u>	<u><u>-80.462</u></u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-25.316</u>	<u>-80.462</u>
		<u><u>-25.316</u></u>	<u><u>-80.462</u></u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.708.525	2.328.856
Materielle anlægsaktiver	5	<u>2.708.525</u>	<u>2.328.856</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.708.525</u>	<u>2.328.856</u>
Andre tilgodehavender		5.967	265
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.240	22.695
Tilgodehavender		<u>9.207</u>	<u>22.960</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.141</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.207</u>	<u>24.101</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.717.732</u></u>	<u><u>2.352.957</u></u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-141.061	-115.745
Egenkapital		-101.061	-75.745
Gæld til realkreditinstitutter		1.488.823	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.488.823	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	41.600	0
Banker		110.203	1.408.527
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.150	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.622	31.272
Gæld til tilknyttede virksomheder		949.200	963.743
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.320	4.035
Anden gæld		53.875	21.125
Kortfristede gældsforpligtelser		1.329.970	2.428.702
Gældsforpligtelser i alt		2.818.793	2.428.702
Passiver i alt		2.717.732	2.352.957

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-115.745	-75.745
Årets resultat	0	-25.316	-25.316
Egenkapital 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>-141.061</u>	<u>-101.061</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>29.180</u>	<u>0</u>
	<u>29.180</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.988	12.430
Andre finansielle omkostninger	<u>55.314</u>	<u>50.791</u>
	<u>74.302</u>	<u>63.221</u>
4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	<u>-3.240</u>	<u>-22.695</u>
	<u>-3.240</u>	<u>-22.695</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2022	2.328.856
Tilgang i årets løb	408.849
Kostpris 31. december 2022	2.737.705
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0
Årets afskrivninger	29.180
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	29.180
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	2.708.525

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.530.423	41.600	1.321.700
	0	1.530.423	41.600	1.321.700

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et søsterselskabets forpligtelser overfor pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Thomsen-Holding ApS (Administrationselskab) og et søsterselskab. Selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 06.05.2020 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.530.423 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.708.525 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øksenbjerg-Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen 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 brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 10 år

Restværdi: 2.300.000 kr.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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