

# REVISORFIRMAET SKOV JEPPESEN

## Øksenbjerg-Ejendomme ApS

Øksenbjergvej 88  
5700 Svendborg

CVR-nr. 41 34 97 27

### Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. marts 2024

---

Søren Ole Lund Thomsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	6
Balance 31. december 2023	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 2023

Stiftet: 6. maj 2020

Regnskabsår: 4. 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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Svendborg, den 12. marts 2024

### 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 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.

Svendborg, den 12. marts 2024  
Revisorfirmaet Skov Jeppesen  
CVR-nr. 32 68 81 79

Gert Skov Jeppesen  
Registreret revisor  
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 2023 udviser et underskud på DKK 15.692, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 116.753.

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

De tidligere års underskud og årets underskud har medført at selskabet har tabt sin selskabskapital og denne er 31. december 2023 negativ med DKK 116.753.

Ejendommen er nu fuldt udlejet, hvorfor ledelsen forventer at selskabets drift vil være positiv i de kommende år, således at selskabets kapital vil blive reableret i de kommende år.

### 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. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>110.299</b>	<b>74.926</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>110.299</b>	<b>74.926</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-43.771</u>	<u>-29.180</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>66.528</b>	<b>45.746</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-77.380</u>	<u>-74.302</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.852</b>	<b>-28.556</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-4.840</u>	<u>3.240</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-15.692</u></u></b>	<b><u><u>-25.316</u></u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-15.692</u>	<u>-25.316</u>
		<b><u><u>-15.692</u></u></b>	<b><u><u>-25.316</u></u></b>

**Balance 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	2.664.754	2.708.525
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.664.754</b>	<b>2.708.525</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.664.754</b>	<b>2.708.525</b>
Andre tilgodehavender		3.270	5.967
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	3.240
Periodeafgrænsningsposter		3.328	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.598</b>	<b>9.207</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.598</b>	<b>9.207</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.671.352</b>	<b>2.717.732</b>



**Balance 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-156.753	-141.061
<b>Egenkapital</b>		<b>-116.753</b>	<b>-101.061</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.446.573	1.488.823
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>1.446.573</b>	<b>1.488.823</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	42.200	41.600
Banker		250.979	110.203
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.750	7.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.447	162.622
Gæld til tilknyttede virksomheder		977.901	949.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		815	5.320
Skyldigt sambeskatningsbidrag		4.840	0
Anden gæld		39.600	53.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.341.532</b>	<b>1.329.970</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.788.105</b>	<b>2.818.793</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.671.352</b>	<b>2.717.732</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitaloppgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-141.061	-101.061
Årets resultat	0	-15.692	-15.692
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-156.753</b>	<b>-116.753</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>43.771</u>	<u>29.180</u>
	<b><u>43.771</u></b>	<b><u>29.180</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.009	18.988
Andre finansielle omkostninger	<u>58.371</u>	<u>55.314</u>
	<b><u>77.380</u></b>	<b><u>74.302</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.840	0
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>-3.240</u>
	<b><u>4.840</u></b>	<b><u>-3.240</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2023	<u>2.737.705</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.737.705</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	29.180
Årets afskrivninger	<u>43.771</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>72.951</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>2.664.754</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.530.423</u>	<u>1.488.773</u>	<u>42.200</u>	<u>1.282.200</u>
	<b><u><u>1.530.423</u></u></b>	<b><u><u>1.488.773</u></u></b>	<b><u><u>42.200</u></u></b>	<b><u><u>1.282.200</u></u></b>

## 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 1.488.773 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.664.754 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øksenbjerg-Ejendomme ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

### 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.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 finansiel 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Udlejningsejendom	10 år	2.300.000 DKK

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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.