

# Ejendomsselskabet Anderupvej 78 ApS

**Anderupvej 78  
5270 Odense N**

**CVR-nr. 73 09 48 28**

## Årsrapport

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 9. december 2022

---

Charlotte Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Anderupvej 78 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. november 2022

**Direktion**

Per Gerskov Larsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Anderupvej 78 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Anderupvej 78 ApS for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Odense, den 24. november 2022

### **PK Revision**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 49 52 88

Palle Knudsen  
Statsautoriseret revisor  
mne11903

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Anderupvej 78 ApS  
Anderupvej 78  
5270 Odense N

CVR-nr.: 73 09 48 28  
Kommune: Odense  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

**Direktion** Per Gerskov Larsen

**Revisor** PK Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Rugårdsvej 46C  
5000 Odense C  
Telefon 65 48 73 00  
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Palle Knudsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i drift af udlejningsvirksomhed og anden virksomhed i forbindelse stående virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft brand i dele af sine væksthuse, hvorved driftsaktiviteten har været forstyrret. Det er ledelsens vurdering, at erstatningssagen betragtes som afsluttet ved aflæggelse af årsregnskabet. Der er forsat erhvervsudlejning i de resterende væksthuse. Resultatet er påvirket positivt med kr. 29,5 mio. før skat.

Ledelsens skøn over måling af udskudt skatteaktiv har af samme grund ændret sig og har haft en positiv indvirkning på resultatet med kr. 2,6 mio.

Under overstående betingelser, anses årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Anderupvej 78 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Ændring af regnskabsmæssige skøn

Fra og med indeværende regnskabsår 2021/22 er der foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede indkomst for koncernen. Ledelsen har derfor vurderet, at målingen af udskudt skatteaktiv er ændret. Den beløbsmæssige virkning af ændringen kan opgøres til kr. 2,6 mio.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

#### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20-50 år	43 %
Væksthuse	20 år	43 %

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	2021/22	2020/21
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>29.234.711</b>	<b>438.332</b>
<b>Driftsresultat - EBIT</b>	<b>29.234.711</b>	<b>438.332</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.717.188	-376.141
Andre finansielle indtægter	798.944	1.056.530
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	42.168	29.704
Andre finansielle omkostninger	-3.002.759	-327.450
<b>Resultat før skat</b>	<b>28.790.252</b>	<b>820.975</b>
Skat af årets resultat	-3.790.742	-263.362
Andre skatter	0	-3.260
<b>Årets resultat</b>	<b>24.999.510</b>	<b>554.353</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	113.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat	23.499.510	441.353
	<b>24.999.510</b>	<b>554.353</b>

**Balance 30. september**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Grunde og bygninger	9.071.833	6.247.053
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.071.833</b>	<b>6.247.053</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.842.188	125.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	51.950	51.950
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.894.138</b>	<b>176.950</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.965.971</b>	<b>6.424.003</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.400.781	596.830
Andre tilgodehavender	586.634	5.423
Udskudt skatteaktiv	65.518	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.052.933</b>	<b>602.253</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	14.235.724	3.472.900
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>14.235.724</b>	<b>3.472.900</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>11.723.336</b>	<b>1.880.169</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>29.011.993</b>	<b>5.955.322</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>39.977.964</b>	<b>12.379.325</b>

**Balance 30. september**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	34.946.945	11.447.435
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	113.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>35.846.945</b>	<b>11.960.435</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.534	16.043
Selskabsskat	1.935.001	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.890.935	258.782
Anden gæld	62.712	49.917
Periodeafgrænsningsposter	25.158	41.051
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	48.679	53.097
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.131.019</b>	<b>418.890</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>4.131.019</b>	<b>418.890</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>39.977.964</b>	<b>12.379.325</b>
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	3	
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Noter

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
<b>1 Særlige poster</b>		
Årets resultat er påvirket af en branderstatning, som selskabets ledelse har vurderet som særlige post. Den modtaget erstatning efter brand i dele af selskabets væksthuse er opgjort til kr. 29,5 mio.		
Den samlede regnskabsmæssige erstatning er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten.		
Ledelsens skøn over måling af udskudt skatteaktiv, har af sammen grund ændret sig og har haft en positiv indvirkning på resultatet med kr. 2,6 mio., som er indregnet i resultatopgørelsen under Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.		
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen	14.235.724	3.472.900
	<b>14.235.724</b>	<b>3.472.900</b>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>		
Årets dagsværdiregulering værdipapirer	61.091	197.819
	<b>61.091</b>	<b>197.819</b>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>		
Årets dagsværdiregulering værdipapirer	2.623.399	0
	<b>2.623.399</b>	<b>0</b>
<b>4 Eventualposter mv.</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen kendte.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen kendte.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen kendte.		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Gerskov Larsen

Direktør

Serienummer: 910a927c-50a9-4101-a82f-9a3980525c1f

IP: 87.51.xxx.xxx

2022-12-11 14:17:27 UTC



## Palle Knudsen - statsaut. revisor

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31495288-RID:1266835794375

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-12-11 14:42:44 UTC



## Charlotte Larsen

Dirigent

Serienummer: 098b1a80-fe2b-4460-a886-8354d572f085

IP: 87.51.xxx.xxx

2022-12-12 08:47:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: 85VXW-1ZVSA-HS2YS-T3T1AO-FC3WH-UEZ8Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>