

A4 revision ApS  
Rådhusgade 100  
8300 Odder

Telefon 8654 5100

Mail [info@a4revision.dk](mailto:info@a4revision.dk)  
www [a4revision.dk](http://a4revision.dk)

CVR.nr. 2920 5043  
Bank Sydbank  
konto nr. 7160 0001793731

## **Odder Ejendomme A/S**

**Engvej 11  
Saksild Strand  
8300 Saksild**

**CVR-nr. 88 60 04 28**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2024

---

Camilla Kjærsgaard Sørensen  
dirigent

- Revision
- Regnskab
- Rådgivning
- Bogføring

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Odder Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores 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.

Odder, den 20. marts 2024

### **Direktion**

Simon Kjærsgaard Sørensen

### **Bestyrelse**

Susanne Kjærsgaard Sørensen    Simon Kjærsgaard Sørensen    Dennis Kjærsgaard Sørensen  
formand

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Odder Ejendomme A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for Odder Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Odder, den 20. marts 2024

A4 revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 29 20 50 43

Leif Møller  
registreret revisor  
mne6204

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Odder Ejendomme A/S  
Engvej 11  
Saksild Strand  
8300 Saksild

CVR-nr.: 88 60 04 28

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 3. august 1981

Regnskabsår: 43. regnskabsår

Hjemsted: Odder

### Bestyrelse

Susanne Kjærsgaard Sørensen, formand  
Simon Kjærsgaard Sørensen  
Dennis Kjærsgaard Sørensen

### Direktion

Simon Kjærsgaard Sørensen

### Revisor

A4 revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Rådhusgade 100  
8300 Odder

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter primært udlejning af erhvervslokaler og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 300.156, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 4.969.266.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Odder Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **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 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

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

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>
Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>706.233</b>	<b>544.661</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-318.243</u>	<u>-269.238</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>387.990</b>	<b>275.423</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		4.835	15.878
Finansielle omkostninger		<u>-12.129</u>	<u>-14.034</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>380.696</b>	<b>277.267</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-80.540</u>	<u>-58.610</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>300.156</u></b>	<b><u>218.657</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		200.000	250.000
Overført resultat		<u>100.156</u>	<u>-31.343</u>
		<b><u>300.156</u></b>	<b><u>218.657</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	7.197.295	7.397.836
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>44.236</u>	<u>226.938</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.241.531</u></b>	<b><u>7.624.774</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>10.000</u></b>	<b><u>10.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.251.531</u></b>	<b><u>7.634.774</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>236.248</u>	<u>315.445</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>236.248</u></b>	<b><u>315.445</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>426</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>236.674</u></b>	<b><u>315.445</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>7.488.205</u></u></b>	<b><u><u>7.950.219</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		4.169.110	4.160.975
Overført resultat		100.156	8.136
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	250.000
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>4.969.266</u></b>	<b><u>4.919.111</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.465.950	1.511.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.465.950</u></b>	<b><u>1.511.800</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		400.325	802.647
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>400.325</u></b>	<b><u>802.647</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	402.000	402.000
Banker		0	124.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Selskabsskat	5	126.390	84.810
Skyldige moms og afgifter		106.774	84.426
Anden gæld		0	3.124
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>652.664</u></b>	<b><u>716.661</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.052.989</u></b>	<b><u>1.519.308</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.488.205</u></b>	<b><u>7.950.219</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	126.390	84.810
Årets udskudte skat	<u>-45.850</u>	<u>-26.200</u>
	<u><b>80.540</b></u>	<u><b>58.610</b></u>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	6.731.121	353.800
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-285.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>6.731.121</u>	<u>68.800</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	5.334.583	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>173.058</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>5.334.583</u>	<u>173.058</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	4.667.868	126.862
Årets afskrivninger	<u>200.541</u>	<u>70.760</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>4.868.409</u>	<u>197.622</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>7.197.295</b></u>	<u><b>44.236</b></u>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	4.169.110	0	0	4.669.110
Årets resultat	0	0	100.156	200.000	300.156
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>4.169.110</b>	<b>100.156</b>	<b>200.000</b>	<b>4.969.266</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.204.647	802.325	402.000	0
	<b>1.204.647</b>	<b>802.325</b>	<b>402.000</b>	<b>0</b>

### 5 Selskabsskat

Selskabsskat 1. januar 2023	112.734	112.734
Beregnet skat af årets resultat	126.390	84.810
Betalt skat	-112.734	-112.734
<b>Selskabsskat 31. december 2023</b>	<b>126.390</b>	<b>84.810</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskabet/erne for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret  
Nom. 7.000.000 Realkredit pantebrev med pant i matr.nr. 10B, Odder by  
Nom. 3.349.345 ejerpantebrev med pant i matr.nr. 10B, Odder by

## **Noter**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**