

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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2023

---

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	10
Balance 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

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

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 23. marts 2023

### 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 2022 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 revisorers 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 23. marts 2023

A4 revision ApS  
registreret revisor  
CVR-nr. 29 20 50 43

Leif Møller  
registreret revisor  
MNE-nr. mne6204

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Odder Ejendomme A/S  
Engvej 11  
Saksild Strand  
8300 Saksild

CVR-nr.: 88 60 04 28

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 3. august 1981

Regnskabsår: 42. regnskabsår

Hjemsted: Odder

### Bestyrelse

Susanne Kjærsgaard Sørensen, formand  
Simon Kjærsgaard Sørensen  
Dennis Kjærsgaard Sørensen

### Direktion

Simon Kjærsgaard Sørensen

### Revisor

A4 revision ApS  
registreret revisor  
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 2022 udviser et overskud på kr. 218.657, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.919.111.

### **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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

### 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- 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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>
Produktionsbygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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 salgspri- sen 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 finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af børsnoterede aktier og obligationer måles til dags- værdi 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 indikation- er på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

### 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 netto provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>544.661</b>	<b>630.264</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-269.238</u>	<u>-261.367</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>275.423</b>	<b>368.897</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		15.878	36.651
Finansielle omkostninger		<u>-14.034</u>	<u>-19.865</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>277.267</b>	<b>385.683</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-58.610</u>	<u>-89.534</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>218.657</u></b>	<b><u>296.149</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		250.000	285.000
Overført resultat		<u>-31.343</u>	<u>11.149</u>
		<b><u>218.657</u></b>	<b><u>296.149</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	7.397.836	7.598.377
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>226.938</u>	<u>240.366</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.624.774</u></b>	<b><u>7.838.743</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>7.634.774</u></b>	<b><u>7.848.743</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>315.445</u>	<u>492.031</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>315.445</u></b>	<b><u>492.031</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>28.948</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>315.445</u></b>	<b><u>520.979</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>7.950.219</u></u></b>	<b><u><u>8.369.722</u></u></b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		4.160.975	4.160.975
Overført resultat		8.136	39.478
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	285.000
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>4.919.111</u></b>	<b><u>4.985.453</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.511.800	1.538.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.511.800</u></b>	<b><u>1.538.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		802.647	1.205.746
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>802.647</u></b>	<b><u>1.205.746</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	402.000	402.000
Banker		124.801	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Selskabsskat	5	84.810	112.734
Skyldige moms og afgifter		84.426	97.590
Anden gæld		3.124	10.699
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>716.661</u></b>	<b><u>640.523</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.519.308</u></b>	<b><u>1.846.269</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.950.219</u></b>	<b><u>8.369.722</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	84.810	112.734
Årets udskudte skat	-26.200	-23.200
	<u>58.610</u>	<u>89.534</u>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	6.731.121	304.132
Tilgang i årets løb	0	68.800
Afgang i årets løb	0	-19.132
Kostpris 31. december 2022	<u>6.731.121</u>	<u>353.800</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>5.334.583</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>5.334.583</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	4.467.327	63.766
Årets afskrivninger	200.541	68.697
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-5.601
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>4.667.868</u>	<u>126.862</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>7.397.836</b></u>	<u><b>226.938</b></u>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for opskrivnin- ger	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	4.160.975	39.479	0	4.700.454
Årets resultat	0	0	-31.343	250.000	218.657
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>4.160.975</b>	<b>8.136</b>	<b>250.000</b>	<b>4.919.111</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.607.746	1.204.647	402.000	0
	<b>1.607.746</b>	<b>1.204.647</b>	<b>402.000</b>	<b>0</b>

### 5 Selskabsskat

Selskabsskat 1. januar 2022	112.734	117.957
Beregnet skat af årets resultat	84.810	112.734
Betalt skat	-112.734	-117.957
<b>Selskabsskat 31. december 2022</b>	<b>84.810</b>	<b>112.734</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)

# 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.”

## Simon Kjærsgaard Sørensen

Direktør

Serienummer: bca4314a-313c-4c7f-b0d2-39ce2dc57610

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-03-27 06:33:59 UTC



## Simon Kjærsgaard Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bca4314a-313c-4c7f-b0d2-39ce2dc57610

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-03-27 06:33:59 UTC



## Susanne Kjærsgaard Sørensen

IS HOLDING, ODDER ApS CVR: 29242879

Bestyrelsesformand

Serienummer: 609e4611-c31f-41f8-b282-1cb7db056a49

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-28 20:25:12 UTC



## Dennis Kjærsgaard Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 15f4fce4-db95-4f07-8209-7fc68888fcb

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-03-29 10:03:11 UTC



## Leif Møller

A4 REVISION ApS CVR: 29205043

Registreret revisor

Serienummer: 13e3a6b2-2f7f-4014-9323-5fbbeeacdf396

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-29 10:26:19 UTC



## Camilla Kjærsgaard Sørensen

Dirigent

Serienummer: 58d52de3-2ac6-48b9-94eb-7a8180acd846

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-03-29 13:50:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: PNN7A-6EEB7-KJMT-DAHZP-FOWZB-VK0PC

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>