

EJENDOMSSELSKABET JERNBANEGADE 25. OTTERUP ApS

Nedergade 28, 5000 Odense C
CVR-nr. 13 16 73 89

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. december 2025

Christina Hoyer Lillesø

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 12 71 00
Odense@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a thin white horizontal line underneath the letters.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet EJENDOMSSELSKABET JERNBANEGADE 25. OTTERUP ApS
Nedergade 28
5000 Odense C

CVR-nr.: 13 16 73 89
Stiftet: 17. maj 1989
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Christina Hoyer Lillesø

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C

Pengeinstitut Nordfyns Bank
Jernbanegade 22
5450 Otterup

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for EJENDOMSSELSKABET JERNBANEGADE 25. OTTERUP 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 7. december 2025

Direktion:

Christina Hoyer Lillesø

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET JERNBANEGADE 25. OTTERUP ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET JERNBANEGADE 25. OTTERUP ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 7. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og investering i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er foretaget ændring af værdiansættelse af investeringsejendom fra Årsregnskabslovens §41 til §38 som følge af ændring af årsregnskabsloven, hvorefter investeringsejendomme ikke længere kan måles iht. § 41.

Den ændrede regnskabspraksis har for 2024/25 medført reducerede afskrivninger på 42 tkr., værdiregulering på investeringsejendom på -12 og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 24 tkr.

Der er foretaget korrektion af sammenligningstal, hvorved reserve for opskrivninger under egenkapitalen er reduceret med kr. 602.885, som er tillagt frie reserver. Der er ikke ændringer til resultat, egenkapital eller sidste års skat.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsåret. Derudover har selskabet realiseret kursfald på sine værdipapirer, hvorfor årets resultat før skat anses for mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
Bruttofortjeneste		107.968	68
Personaleomkostninger	1	-60.912	-65
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-12.405	-42
Driftsresultat		34.651	-39
Andre finansielle indtægter		46.863	131
Øvrige finansielle omkostninger		-180.238	-31
Resultat før skat		-98.724	61
Skat af årets resultat	2	21.373	-14
Årets resultat		-77.351	47
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	50
Overført resultat		-77.351	-3
I alt		-77.351	47

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Investeringsejendomme		1.633.000	1.645
Materielle anlægsaktiver	3	1.633.000	1.645
Anlægsaktiver		1.633.000	1.645
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.898	22
Andre tilgodehavender		55	0
Tilgodehavende selskabsskat		9.077	0
Periodeafgrænsningsposter		1.085	0
Tilgodehavender	4	32.115	22
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	277.329	512
Værdipapirer og kapitalandele		277.329	512
Likvide beholdninger		16.646	0
Omsætningsaktiver		326.090	534
Aktiver		1.959.090	2.179

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		1.576.712	1.654
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	50
Egenkapital		1.701.712	1.829
Hensættelser til udskudt skat		183.069	205
Hensatte forpligtelser		183.069	205
Selskabsskat		0	15
Deposita		16.200	16
Langfristede gældsforpligtelser	6	16.200	31
Gæld til pengeinstitutter		0	8
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	28
Selskabsskat		0	3
Anden gæld		12.590	58
Periodeafgrænsningsposter		17.519	17
Kortfristede gældsforpligtelser		58.109	114
Gældsforpligtelser		74.309	145
Passiver		1.959.090	2.179

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 30. september 2024	125.000	602.885	1.051.178	50.000	1.829.063
Praksisændring		-602.885	602.885		0
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2024	125.000	0	1.654.063	50.000	1.829.063
Forslag til resultatdisponering			-77.351		-77.351
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-50.000	-50.000
Egenkapital 30. september 2025	125.000	0	1.576.712	0	1.701.712

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	59.901	59
Andre omkostninger til social sikring	1.011	6
	60.912	65

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	23
Regulering skat vedrørende tidligere år	386	0
Regulering af udskudt skat	-21.759	-9
	-21.373	14

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		1.518.939
Kostpris 30. september 2025		1.518.939
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024		126.466
Årets værdireguleringer		-12.405
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025		114.061
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		1.633.000

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Blandet ejendom
Dagsværdi 30. september 2025	1.633.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-12.405

Dagsværdi for en blandet udlejningsejendom.

Den blandede ejendom består af en ejendom med 2 lejemål i Otterup.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre tkr. 132 samlet for de to lejemål, hvilket bygger på gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 818 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 102 tkr. og en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallt 6-7%, som er fastlagt underhensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedage, ejendommens type, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 6-7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme i Otterup.

	2025 kr.	2024 tkr.
4 Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Tilgodehavende selskabsskat	9.077	0
	9.077	0

5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Danske aktier
Dagsværdi 30. september 2025	277.330
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-1.890

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Selskabsskat	0	0	0	18.291
Deposita	16.200	0	16.200	16.200
	16.200	0	16.200	34.491

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET JERNBANEGADE 25. OTTERUP ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Der er foretaget ændring af værdiansættelse af investeringsejendom fra Årsregnskabslovens §41 til §38 som følge af ændring af årsregnskabsloven, hvorefter investeringsejendomme ikke længere kan måles iht. § 41.

Den ændrede regnskabspraksis har for 2024/25 medført reducerede afskrivninger på 42 tkr., værdiregulering på investeringsejendom på -12 og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 24 tkr.

Der er foretaget korrektion af sammenligningstal, hvorved reserve for opskrivninger under egenkapitalen er reduceret med kr. 602.885, som er tillagt frie reserver. Der er ikke ændringer til resultat, egenkapital eller sidste års skat.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris som normalt svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.