



Camilla Liedner Invest ApS

Finlandgade 1, 1.
5000 Odense C
CVR-nr. 18947900

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.11.2022

Bent Ove Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Camilla Liedner Invest ApS

Finlandgade 1, 1.

5000 Odense C

CVR-nr.: 18947900

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard, formand

Bent Ove Larsen

Jannik Gustav Liedner

Direktion

Camilla Liedner, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for Camilla Liedner Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 07.11.2022

Direktion

Camilla Liedner

direktør

Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard

formand

Bent Ove Larsen

Jannik Gustav Liedner

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Camilla Liedner Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Camilla Liedner Invest ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 07.11.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og udlejning af ejendomme samt køb af fordringer, der forventes holdt til udløb eller solgt for at opnå en fortjeneste.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/2022 udviser et resultat på 1.369.617 kr. sammenlignet med 836.797 kr. i 2020/2021. Virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 7.382.482 kr., sammenlignet med 6.212.865 pr. 30. september 2021 samt en balancesum på 19.314.828 kr. sammenlignet med 21.010.030 kr. pr. 30. september 2021.

Der forventes i det kommende år, et positivt resultat på niveau med 2021/2022.

Selskabets ejendomme er værdiansat efter reglerne om investeringsejendomme, hvilket medfører, at ejendommene optages til dagsværdi. Dagsværdien afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra af afkastbaseret beregninger ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendomsværdi kr.	Egenkapital kr.*
7,50%	11.371.719	6.748.914
7,25%	11.763.847	7.054.774
7,00% (indregnet værdi i årsrapport)	12.183.984	7.382.482
6,75%	12.635.243	7.734.463
6,50%	13.121.214	8.113.520

* Ved en skatteprocent på 22%

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		847.369	622.390
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	(32.802)	278.255
Driftsresultat		814.567	900.645
Andre finansielle indtægter		1.315.592	564.187
Andre finansielle omkostninger		(374.240)	(382.425)
Resultat før skat		1.755.919	1.082.407
Skat af årets resultat	2	(386.302)	(245.610)
Årets resultat		1.369.617	836.797
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		207.000	200.000
Overført resultat		1.162.617	636.797
Resultatdisponering		1.369.617	836.797

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		12.183.984	12.216.786
Materielle aktiver	3	12.183.984	12.216.786
Andre tilgodehavender		1.531.603	1.841.602
Finansielle aktiver		1.531.603	1.841.602
Anlægsaktiver		13.715.587	14.058.388
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	40.000
Periodeafgrænsningsposter		18.779	17.921
Tilgodehavender		18.779	57.921
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.574.154	6.774.154
Værdipapirer og kapitalandele		5.574.154	6.774.154
Likvide beholdninger		6.308	119.567
Omsætningsaktiver		5.599.241	6.951.642
Aktiver		19.314.828	21.010.030

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		320.000	320.000
Overført overskud eller underskud		6.855.482	5.692.865
Forslag til udbytte for regnskabsåret		207.000	200.000
Egenkapital		7.382.482	6.212.865
Udskudt skat		237.421	151.764
Hensatte forpligtelser		237.421	151.764
Gæld til realkreditinstitutter		4.935.520	5.976.263
Bankgæld		2.343.171	4.658.171
Skyldig skat		300.645	0
Anden gæld		0	31.620
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.579.336	10.666.054
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.440.873	1.499.874
Bankgæld		2.470.428	2.316.630
Skyldig skat		91.060	91.060
Anden gæld		113.228	71.783
Kortfristede gældsforpligtelser		4.115.589	3.979.347
Gældsforpligtelser		11.694.925	14.645.401
Passiver		19.314.828	21.010.030
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	320.000	5.692.865	200.000	6.212.865
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	1.162.617	207.000	1.369.617
Egenkapital ultimo	320.000	6.855.482	207.000	7.382.482

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme anvendt til udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets investeringsejendomme udgør 7,00% pr. 30. september 2022 og der er i beregningen anvendt en forventet huslejestigning. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen, hvor det er illustreret, hvordan en ændring af afkastkravet med 0,25%-point i gennemsnit vil påvirke den samlede dagsværdi og egenkapital. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

2 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	300.645	91.060
Ændring af udskudt skat	85.657	154.550
	386.302	245.610

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.938.531
Kostpris ultimo	11.938.531
Dagsværdireguleringer primo	278.255
Årets dagsværdireguleringer	(32.802)
Dagsværdireguleringer ultimo	245.453
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.183.984

Selskabets investeringsejendomme er en industribygning på 2.920 m² beliggende i Esbjerg.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet.

Investeringsejendomme anvendt til udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets investeringsejendomme udgør 7,00% pr. 30. september 2022 og der er i beregningen anvendt en forventet huslejestigning. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen, hvor det er illustreret, hvordan en ændring af afkastkravet med 0,25%-point i gennemsnit vil påvirke den samlede dagsværdi og egenkapital. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	240.873	299.874	4.935.520	3.975.252
Bankgæld	1.200.000	1.200.000	2.343.171	0
Skyldig skat	0	0	300.645	0
	1.440.873	1.499.874	7.579.336	3.975.252

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Camilla Liedner Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets andre tilgodehavender (pantebreve) og andre værdipapirer og kapitalandele er stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld. Bankgæld pr. 30.09.2022 udgør 3.543 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af de omfattede aktiver udgør 7.106 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.184 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.066 t.kr. og skadesløsebrev nom. 4.350 t.kr. i ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter pantebreve, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det

foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.