

# **Skibhusvej A/S**

**Thujavej 43, 5250 Odense SV**

**CVR-nr. 20 27 53 91**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2023.

---

Niels Jørgen Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Skibhusvej A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. juni 2023

### Direktion

Jimmy Nyland Andersen

### Bestyrelse

Niels Jørgen Andersen  
Formand

Stina Koch Jeppesen

Jimmy Nyland Andersen

Heidi Haals Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Skibhusvej A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Skibhusvej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 7. juni 2023

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Skibhusvej A/S Thujavej 43 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 20 27 53 91
	Stiftet: 28. februar 1997
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 26. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Niels Jørgen Andersen, Formand Stina Koch Jeppesen Jimmy Nyland Andersen Heidi Haals Andersen
<b>Direktion</b>	Jimmy Nyland Andersen
<b>Revision</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
<b>Modervirksomhed</b>	Ejd. HH & JN A/S
<b>Kapitalinteresser</b>	KT Ejendomme Odense A/S, Odense EJD Grønnegade A/S, Odense Thuja Ejendomme A/S, Odense

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i år bestået af ejendomsinvestering og udlejning af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,55%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration affølsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 3.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 8.418.848 kr. mod 6.766.882 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.724.189 kr. mod 15.525.199 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skibhusvej A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Selskabet er pr. 1. januar 2021 fusioneret med koncernselskabet Skibhusvej A/S med KNDK A/S som det fortsættende selskab. Selskabet har efterfølgende ændret navn til Skibhusvej A/S. Fusionen er behandlet efter sammenlægningsmetoden, og sammenligningstal er tilpasset.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, omkostninger til ejendomsdrift samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalinteresser**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalinteresser**

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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

---

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 og koncernens 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### **Reserve for sikringstransaktioner**

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

#### **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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skibhusvej A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.418.848</b>	<b>6.766.882</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	37.549	14.005.892
Andre driftsomkostninger	<u>-26.730</u>	<u>-1.749.519</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.429.667</b>	<b>19.023.255</b>
Indtægter af kapitalinteresser	4.788.367	2.545.620
Andre finansielle indtægter	33.696	36.303
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-3.175.926</u>	<u>-3.028.288</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.075.804</b>	<b>18.576.890</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-2.351.615</u>	<u>-3.051.691</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>7.724.189</u></b>	<b><u>15.525.199</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.788.367	1.850.188
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	<u>1.935.822</u>	<u>13.675.011</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>7.724.189</u></b>	<b><u>15.525.199</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	221.729.633	219.993.837
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>221.729.633</u>	<u>219.993.837</u>
4 Kapitalinteresser	23.735.782	18.947.415
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.735.782</u>	<u>18.947.415</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>245.465.415</u></b>	<b><u>238.941.252</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	4.000.000	6.000.000
Varebeholdninger i alt	<u>4.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.874	4.113
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	338.000	496.000
Udskudte skatteaktiver	432.500	2.784.100
Andre tilgodehavender	2.123.157	2.246.151
Periodeafgrænsningsposter	22.036	14.567
Tilgodehavender i alt	<u>2.928.567</u>	<u>5.544.931</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>6.787.104</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.928.567</u></b>	<b><u>18.332.035</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>252.393.982</u></b>	<b><u>257.273.287</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.345.782	7.108.451
Reserve for sikringstransaktioner	0	-792.040
Overført resultat	61.146.751	58.513.612
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>77.492.533</b>	<b>65.830.023</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	10.380.000	10.380.000
Gæld til realkreditinstitutter	142.778.445	145.934.640
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	153.158.445	156.314.640
5 Kortfristet del af langfristet gæld	3.219.753	4.241.111
Gæld til pengeinstitutter	435.850	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	538.329	4.196.675
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.160.065	13.696.154
Selskabsskat	0	2.901.690
Anden gæld	6.382.517	10.092.994
Periodeafgrænsningsposter	6.490	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.743.004	35.128.624
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>174.901.449</b>	<b>191.443.264</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>252.393.982</b>	<b>257.273.287</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis</u> <u>metode</u>	<u>Reserve for</u> <u>sikrings-</u> <u>transaktioner</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	9.557.415	-792.040	56.064.648	0	65.830.023
Resultatandel	0	4.788.367	0	1.935.822	1.000.000	7.724.189
Årets regulering af sikrings- instrumenter til dagsværdi	0	0	3.938.321	0	0	3.938.321
Indfrielse sikrings- instrumenter	0	0	-3.146.281	3.146.281	0	0
	<u>1.000.000</u>	<u>14.345.782</u>	<u>0</u>	<u>61.146.751</u>	<u>1.000.000</u>	<u>77.492.533</u>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	457.660	414.975
Andre finansielle omkostninger	<u>2.718.266</u>	<u>2.613.313</u>
	<b><u>3.175.926</u></b>	<b><u>3.028.288</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	2.901.690
Årets regulering af udskudt skat	2.351.600	150.001
Regulering af tidligere års skat	<u>15</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.351.615</u></b>	<b><u>3.051.691</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	183.965.241	150.666.568
Tilgang i årets løb	1.698.247	34.969.203
Afgang i årets løb	<u>-2.000.000</u>	<u>-3.670.530</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>183.663.488</u></b>	<b><u>181.965.241</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	38.028.596	24.063.252
Årets regulering til dagsværdi	37.549	14.005.892
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-40.548</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>38.066.145</u></b>	<b><u>38.028.596</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>221.729.633</u></b>	<b><u>219.993.837</u></b>

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets 9 investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense SØ, Odense SV, Bogense, Nr. Lyndelse og Middelfart. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene i Odense C består af 2.561 m<sup>2</sup> fordelt på 32 lejemål. Ejendommen i Odense SØ består af 1.588 m<sup>2</sup> fordelt på 17 lejemål. Ejendommen i Odense SV består af 4.631 m<sup>2</sup> fordelt på 58 lejemål. Ejendommen i Bogense består af 77 m<sup>2</sup> fordelt på 1 lejemål. Ejendommen i Nr. Lyndelse består af 2.157 m<sup>2</sup> fordelt på 25 lejemål. Ejendommen i Middelfart består af 1.651 m<sup>2</sup> fordelt på 20 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,00% - 4,75% i Odense, 5,70% i Bogense og 5,25% i Middelfart. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,55%

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,55
Højeste afkastprocent	5,70
Laveste afkastprocent	4,00

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,05	249.107.138	221.729.633	27.377.505
4,55	221.729.633	221.729.633	0
5,05	199.773.968	221.729.633	-21.955.665

## Noter

---

### 4. Kapitalinteresser

Kostpris 1. januar 2022	9.390.000	9.660.000
Afgang i årets løb	0	-270.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>9.390.000</b>	<b>9.390.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	9.557.415	6.890.177
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.349.763	2.272.108
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	438.604	395.130
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>14.345.782</b>	<b>9.557.415</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>23.735.782</b>	<b>18.947.415</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KT Ejendomme Odense A/S, Odense	49 %	29.883.106	6.165.127
EJD Grønnegade A/S, Odense	20 %	27.071.544	5.495.318
Thuja Ejendomme A/S, Odense	10 %	36.787.506	2.297.870
		<b>93.742.156</b>	<b>13.958.315</b>

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	10.380.000	0	10.380.000	10.380.000
Gæld til realkreditinstitutter	145.998.198	3.219.753	142.778.445	128.458.087
	<b>156.378.198</b>	<b>3.219.753</b>	<b>153.158.445</b>	<b>138.838.087</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 147.450 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (inkl. aktiver bestemt for salg), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 225.730 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 436 t.kr. har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 25.319 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 61.751 t.kr.

Til sikkerhed for tredjemands engagement med pengeinstitut, har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 8.400 t.kr. Gælden udgør pr. 31. december 2022 i alt 5.689 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 52.691 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret pro rata for tredjemands engagement med pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2022 i alt 1.460 t.kr. Kautionen kan højst gøres gældende med 292 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NJA Odense Holding ApS, CVR-nr. 39549506, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.