

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Anpartsselskabet af 5. februar 1999

Søvangen 10
5260 Odense S

CVR-nr. 21805076

Årsrapport for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. december 2023



Paul Gram
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Anpartsselskabet af 5. februar 1999.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. december 2023

Direktion



Paul Gram
direktør


Bestyrelse



Knud Erik Banke Kristensen
formand



Steen Borre



Søren Gram

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 5. februar 1999

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet af 5. februar 1999 for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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.

Svendborg, den 15. december 2023

RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen
statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Anpartsselskabet af 5. februar 1999 Søvangen 10 5260 Odense S
CVR-nr.	21805076
Stiftelsesdato	17. juni 1999
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023 25. regnskabsår
Bestyrelse	Knud Erik Banke Kristensen, formand Steen Borre Søren Gram
Direktion	Paul Gram, direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en gennemsnitlig afkastprocent på 7,3 %. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på 5.655.204 kr. Selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på 98.567.253 kr., og en egenkapital på 55.924.809 kr.

Selskabet har med regnskabsmæssig virkning fra 1. oktober 2022 tilført aktivitetet relateret til ejendommen Rødegårdsvej 180 til nystiftet datterselskab. Tilførslen er foretaget som en skattefri tilførsel af aktiver i henhold til fusionsskattelovens regelsæt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 5. februar 1999 for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0 kr., idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		4.582.881	7.371.309
Personaleomkostninger	1	-2.554.576	-2.969.850
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-176.821	-191.728
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.324.465	2.503.334
Driftsresultat		3.175.949	6.713.065
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.190.261	922.968
Andre finansielle indtægter	2	2.617.765	551.118
Finansielle omkostninger	3	-1.690.554	-1.673.036
Resultat før skat		6.293.421	6.514.114
Skat af årets resultat	4	-638.217	-1.230.333
Årets resultat		5.655.204	5.283.781
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.190.261	-1.283.530
Overført resultat		2.464.943	5.567.311
Resultatdisponering		5.655.204	5.283.781

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	402.467	599.164
Investeringsjendomme	6	59.130.000	100.360.000
Materielle anlægsaktiver		59.532.467	100.959.164
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	17.219.223	0
Andre tilgodehavender		6.888.080	7.046.699
Finansielle anlægsaktiver		24.107.303	7.046.699
Anlægsaktiver		83.639.770	108.005.863
Tilgodehavende selskabsskat		150.141	39.593
Andre tilgodehavender		204.227	6.024.638
Tilgodehavender		354.368	6.064.231
Værdipapirer og kapitalandele	8	14.446.123	3.828.604
Likvide beholdninger		126.992	2.955
Omsætningsaktiver		14.927.483	9.895.790
Aktiver		98.567.254	117.901.654

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.190.261	0
Overført resultat		52.534.549	50.069.605
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		55.924.810	51.269.605
Hensættelser til udskudt skat		7.640.447	14.561.572
Hensatte forpligtelser		7.640.447	14.561.572
Gæld til kreditinstitutter		19.394.180	37.201.256
Gæld til banker		3.102.432	4.043.459
Ansvarlig lånekapital		1.709.277	1.672.105
Langfristede gældsforpligtelser	9	24.205.889	42.916.819
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.178.969	3.489.674
Gæld til banker		223.250	1.982.003
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	105.805
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.793.606	0
Anden gæld		6.600.283	3.576.176
Kortfristede gældsforpligtelser		10.796.108	9.153.658
Gældsforpligtelser		35.001.997	52.070.477
Passiver		98.567.254	117.901.654
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	200.000	0	50.069.605	0	50.269.605
Årets resultat	0	2.190.261	2.464.943	1.000.000	5.655.204
Egenkapital 30. september 2023	200.000	2.190.261	52.534.548	1.000.000	55.924.809

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022/23	2021/22
1. Personalemkostninger		
Lønninger	1.826.181	1.701.455
Pensioner	720.000	1.260.000
Andre omkostninger til social sikring	8.395	8.395
	2.554.576	2.969.850
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	4
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.617.765	551.118
	2.617.765	551.118
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.690.554	1.673.036
	1.690.554	1.673.036
4. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	638.217	1.230.333
	638.217	1.230.333
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	1.337.716	1.337.716
Afgang i årets løb	-149.068	0
Kostpris ultimo	1.188.648	1.337.716
Af- og nedskrivninger primo	-738.552	-546.824
Årets afskrivninger	-176.821	-191.728
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	129.192	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-786.181	-738.552
Regnskabsmæssig værdi ultimo	402.467	599.164

Noter

	2022/23	2021/22
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	77.309.883	73.653.218
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	3.656.666
Afgang i årets løb	-21.071.006	0
Kostpris ultimo	56.238.877	77.309.884
Dagsværdireguleringer primo	23.050.116	20.546.782
Årets reguleringer	232.628	2.503.334
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-20.391.621	0
Dagsværdireguleringer ultimo	2.891.123	23.050.116
Regnskabsmæssig værdi ultimo	59.130.000	100.360.000

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte regnskabsprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektivi basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdiurderinger pr. 30. september 2023 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,62 %, mod 7,30 % i 2022.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden kan illustreres således:

Kr.	-0,5 %	Basis	0,5 %
Ændring i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	7,12 %	7,62 %	8,12%
Dagsværdi	63.284.898	59.130.000	55.487.060
Ændring i dagsværdi	4.154.898	0	-3.642.940

Noter

	2022/23	2021/22	
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris primo	0	10.000.000	
Tilgang i årets løb	15.028.962	0	
Afgang i årets løb	0	-10.000.000	
Kostpris ultimo	15.028.962	0	
Dagsværdireguleringer primo	0	3.791.467	
Udbetalt udbytte	0	-2.507.937	
Årets reguleringer	2.190.261	922.968	
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-2.206.498	
Dagsværdireguleringer ultimo	2.190.261	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.219.223	0	
8. Værdipapirer og kapitalandele			
Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo	14.446.123	3.828.604	
Ændringer i dagsværdi indregnet som urealiseret gevinst	1.775.367	121.800	
Ændringer i dagsværdi indregnet som urealiseret tab	-1.112.077	-691.510	
9. Langfristede gældsforpligtelser			
	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Prioritetsgæld	19.394.180		29.062.174
Gæld til banker	3.102.432	1.200.000	0
Ansvarlige lån	1.709.277	0	0
	24.205.889	1.200.000	29.062.174

10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er stillet garantier for en samlet værdi på 2.414.713 kr. over for selskabets realkreditinstitut. Prioritetsgælden er endvidere sikret ved pant i ejendommene.

Derudover er der tinglyst ejerpantebreve med pant i ejendomme til en samlet værdi af 39.041.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med Fynske Bank samt for 3. mands mellemværender. Den bogførte værdi pr. 30. september 2023 udgør 59.130.000 kr.

Selskabet har afgivet selvskydnerkaution overfor Aktieselskabet af 5. august 1961 og Olino A/S' mellemværender med Fynske Bank.