

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

## Anpartsselskabet af 5. februar 1999

Søvangen 10  
5260 Odense S

CVR-nr. 21805076

## Årsrapport for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. februar 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](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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

Ledespåtegning	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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. februar 2023

### Direktion



Paul Gram  
direktør

## **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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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.

## **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 1. februar 2023

**Revisionsfirmaet Edelbo**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178



Morten Troels Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne31470

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Anpartsselskabet af 5. februar 1999 Søvangen 10 5260 Odense S
<b>CVR-nr.</b>	21805076
<b>Stiftelsesdato</b>	17. juni 1999
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober 2021 - 30. september 2022 24. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Paul Gram, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	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 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på 5.283.781 kr. Selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på 117.901.653 kr., og en egenkapital på 51.269.605 kr.

### **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 2021 - 30. september 2022 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.

### **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.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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.

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme 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.

#### **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 nominel 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 acontoskatte.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.371.309</b>	<b>6.546.797</b>
Personaleomkostninger	1	-2.969.850	-1.826.060
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-191.728	-113.090
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.503.334	523.870
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.713.065</b>	<b>5.131.517</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		922.968	1.599.350
Andre finansielle indtægter	2	551.118	637.953
Finansielle omkostninger	3	-1.673.036	-1.167.157
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.514.114</b>	<b>6.201.662</b>
Skat af årets resultat	4	-1.230.333	-1.012.696
<b>Årets resultat</b>		<b>5.283.781</b>	<b>5.188.966</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	230.612
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.283.530	1.599.350
Overført resultat		5.567.311	3.359.004
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.283.781</b>	<b>5.188.966</b>

**Balance 30. september 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	599.164	790.892
Investeringsejendomme	6	100.360.000	94.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>100.959.164</b>	<b>94.990.892</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	13.791.467
Andre tilgodehavender		7.046.699	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.046.699</b>	<b>13.791.467</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>108.005.863</b>	<b>108.782.359</b>
Tilgodehavende selskabsskat		39.593	0
Andre tilgodehavender		6.024.638	551.111
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.064.231</b>	<b>551.111</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	8	<b>3.828.604</b>	<b>4.356.954</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.955</b>	<b>2.385</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.895.790</b>	<b>4.910.450</b>
<b>Aktiver</b>		<b>117.901.654</b>	<b>113.692.809</b>

## Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	3.791.467
Overført resultat		50.069.605	41.994.355
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	230.612
<b>Egenkapital</b>		<b>51.269.605</b>	<b>46.216.434</b>
Hensættelser til udskudt skat		14.561.572	13.331.239
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.561.572</b>	<b>13.331.239</b>
Gæld til kreditinstitutter		37.201.256	37.580.528
Gæld til banker		4.043.459	5.364.595
Ansvarlig lånekapital		1.672.105	2.274.720
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>42.916.819</b>	<b>45.219.843</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.489.674	3.096.343
Gæld til banker		1.982.003	585.484
Modtagne forudbetalinger fra kunder		105.805	11.814
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.507.936
Anden gæld		3.576.176	2.723.715
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.153.658</b>	<b>8.925.293</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>52.070.477</b>	<b>54.145.136</b>
<b>Passiver</b>		<b>117.901.654</b>	<b>113.692.809</b>
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	200.000	3.791.467	41.994.357	230.612	46.216.436
Betalt udbytte	0	0	0	-230.612	-230.612
Årets resultat	0	-1.283.530	5.567.311	1.000.000	5.283.781
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-2.507.937	2.507.937	0	0
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>50.069.605</b>	<b>1.000.000</b>	<b>51.269.605</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.701.455	1.818.234
Pensioner	1.260.000	0
Andre omkostninger til social sikring	8.395	7.826
	<b>2.969.850</b>	<b>1.826.060</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	4
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	551.118	637.953
	<b>551.118</b>	<b>637.953</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.673.036	1.167.157
	<b>1.673.036</b>	<b>1.167.157</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	1.230.333	1.012.696
	<b>1.230.333</b>	<b>1.012.696</b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.337.716	688.144
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	809.572
Afgang i årets løb	0	-160.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.337.716</b>	<b>1.337.716</b>
Af- og nedskrivninger primo	-546.824	-497.734
Årets afskrivninger	-191.728	-113.090
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	64.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-738.552</b>	<b>-546.824</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>599.164</b>	<b>790.892</b>



## Noter

	2021/22	2020/21
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	73.653.218	73.197.088
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.656.666	456.130
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>77.309.884</b>	<b>73.653.218</b>
Dagsværdireguleringer primo	20.546.782	20.022.912
Årets reguleringer	2.503.334	523.870
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>23.050.116</b>	<b>20.546.782</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>100.360.000</b>	<b>94.200.000</b>

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 ejendomsstyper i et velfungerende finansielt marked.

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

Ved markedsværdivurderinger pr. 30. september 2022 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,3 %, mod 7,9 % i 2021.

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

<b>Kr.</b>			
<b>Ændring i gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5 %</b>
Afkastprocent	6,8 %	7,3 %	7,8%
Dagsværdi	107.712.587	100.360.000	93.947.064
Ændring i dagsværdi	7.352.587	0	-6.412.936

## Noter

	2021/22	2020/21	
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris primo	10.000.000	10.000.000	
Afgang i årets løb	-10.000.000	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>10.000.000</b>	
Dagsværdireguleringer primo	3.791.467	2.192.117	
Udbetalt udbytte	-2.507.937	0	
Årets reguleringer	922.968	1.599.350	
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-2.206.498	0	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.791.467</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>13.791.467</b>	
<b>8. Værdipapirer og kapitalandele</b>			
Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo	3.828.604	4.356.954	
Ændringer i dagsværdi indregnet som urealiseret gevinst	121.800	526.314	
Ændringer i dagsværdi indregnet som urealiseret tab	-691.510	-114.115	
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Restgæld ultimo</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Prioritetsgæld	37.201.256	2.289.674	29.062.174
Gæld til banker	4.043.459	1.200.000	0
Ansvarlige lån	1.672.105	0	0
	<b>42.916.820</b>	<b>3.489.674</b>	<b>29.062.174</b>

## 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 ejerantebrev 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 2022 udgør 103.620.000 kr.

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