

**OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS**

**Jernbanegade 27, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

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

---

**CVR-nr. 27 28 27 92**

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

---

**Ole Lind Terkelsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

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

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse
- 16 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. juni 2023

**Direktion**

Ole Lind Terkelsen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

**Til anpartshaveren i OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

Grindsted, den 15. juni 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne21329

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS Jernbanegade 27 6000 Kolding
	CVR-nr.: 27 28 27 92 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Lind Terkelsen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hedemarken 23 7200 Grindsted
<b>Modervirksomhed</b>	Terkelsen Invest ApS Grydskold Bakke 15, Harte, 6000 Kolding
<b>Kapitalinteresse</b>	Grindsted Ejendomsselskab A/S, Billund Kommune

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.767 t.kr. mod 3.845 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.277 t.kr. mod 3.508 t.kr. sidste år.

Regnskabsåret er negativt påvirket med dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 2.915 t.kr. før skat. Der tilsvarende tal for sidste år var positivt påvirket med 2.257 t.kr. før skat. Samlet set udgør reguleringen til dagsværdi 14.892 t.kr. imod 17.807 t.kr. sidst år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS 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.

### 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse 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.

#### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar 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”.

Investeringsejendomme 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

#### Kapitalinteresse

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

I balancen indregnes kapitalinteresse 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.767.388</b>	<b>3.844.887</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.102.563	2.350.032
1 Personaleomkostninger	-1.073.375	-900.828
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.293	-62.293
<b>Driftsresultat</b>	<b>-470.843</b>	<b>5.231.798</b>
Indtægt af kapitalinteresse	1.091.834	916.590
Andre finansielle indtægter	11.346.054	101.105
Øvrige finansielle omkostninger	-2.931.270	-2.087.144
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.035.775</b>	<b>4.162.349</b>
Skat af årets resultat	-1.758.634	-654.632
<b>Årets resultat</b>	<b>7.277.141</b>	<b>3.507.717</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.091.834	916.590
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overføres til overført resultat	6.067.507	2.476.727
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.277.141</b>	<b>3.507.717</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	325.059	293.717
3 Investeringsejendomme	<u>96.308.501</u>	<u>98.261.001</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>96.633.560</u>	<u>98.554.718</u>
4 Kapitalinteresse	13.123.997	13.032.163
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>353.010</u>	<u>353.010</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.477.007</u>	<u>13.385.173</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>110.110.567</u></b>	<b><u>111.939.891</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.078.054	1.454.604
Andre tilgodehavender	52.990	60.647
Periodeafgrænsningsposter	<u>135.612</u>	<u>104.184</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.266.656</u>	<u>1.619.435</u>
Likvide beholdninger	<u>3.709.037</u>	<u>55.017</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.975.693</u></b>	<b><u>1.674.452</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>117.086.260</u></b>	<b><u>113.614.343</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.041.082	3.949.248
	Overført resultat	31.002.968	24.935.461
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>36.286.850</u></b>	<b><u>29.124.109</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	4.243.000	4.868.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.243.000</u></b>	<b><u>4.868.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	63.574.625	66.596.258
	Gæld til pengeinstitutter	0	826.777
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.989.796	1.912.316
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>65.564.421</u>	<u>69.335.351</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	1.367.000	1.868.200
	Gæld til pengeinstitutter	0	97.863
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	61.228	70.235
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	315.331	543.568
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.383.634	5.632
	Anden gæld	6.864.796	7.701.385
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.991.989</u>	<u>10.286.883</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>76.556.410</u></b>	<b><u>79.622.234</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>117.086.260</u></b>	<b><u>113.614.343</u></b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	3.032.658	22.458.734	113.000	25.729.392
Udbetalt udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Resultatandel	0	916.590	2.476.727	114.400	3.507.717
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	3.949.248	24.935.461	114.400	29.124.109
Udbetalt udbytte	0	0	0	-114.400	-114.400
Resultatandel	0	1.091.834	6.067.507	117.800	7.277.141
	<b>125.000</b>	<b>5.041.082</b>	<b>31.002.968</b>	<b>117.800</b>	<b>36.286.850</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.023.075	801.669
Pensioner	43.200	93.882
Andre omkostninger til social sikring	7.100	5.277
	<u>1.073.375</u>	<u>900.828</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	 <u>31/12 2022</u>	 <u>31/12 2021</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	480.760	169.295
Tilgang i årets løb	93.635	311.465
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>574.395</u>	<u>480.760</u>
Af- og nedskrivninger primo	-187.043	-124.750
Årets af-/nedskrivninger	-62.293	-62.293
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-249.336</u>	<u>-187.043</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>325.059</u>	<u>293.717</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	80.453.191	77.077.807
Tilgang i årets løb	962.500	3.899.609
Afgang i årets løb	0	-524.225
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>81.415.691</u>	<u>80.453.191</u>
Regulering til dagsværdi primo	17.807.810	15.649.284
Årets regulering til dagsværdi	-2.915.000	2.257.301
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-98.775
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>14.892.810</u>	<u>17.807.810</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>96.308.501</u>	<u>98.261.001</u>

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet afkastningskrav på 6 % for Kolding og Vejle og 7 - 8 % for øvrige ejendomme

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Kapitalinteresse</b>		
Anskaffelsessum, primo primo	13.582.914	10.116.256
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.466.658</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>13.582.914</u></b>	<b><u>13.582.914</u></b>
Opskrivninger primo	-347.387	3.236.023
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.091.834	916.590
Udbytte	<u>-1.000.000</u>	<u>-4.500.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>-255.553</u></b>	<b><u>-347.387</u></b>
Afskrivninger på goodwill primo	<u>-203.364</u>	<u>-203.364</u>
<b>Afskrivninger på goodwill ultimo</b>	<b><u>-203.364</u></b>	<b><u>-203.364</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>13.123.997</u></b>	<b><u>13.032.163</u></b>
<b>Kapitalinteresse:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Grindsted Ejendomsselskab A/S	Billund Kommune	33 %

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	353.010	172.441
Tilgang i årets løb	353.010	353.010
Afgang i årets løb	<u>-353.010</u>	<u>-172.441</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>353.010</u></b>	<b><u>353.010</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>353.010</u></b>	 <b><u>353.010</u></b>

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	64.941.625	1.367.000	63.574.625	59.980.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>1.989.796</u>	<u>0</u>	<u>1.989.796</u>	<u>0</u>
	<b><u>66.931.421</u></b>	<b><u>1.367.000</u></b>	<b><u>65.564.421</u></b>	<b><u>59.980.000</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 65.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 96.308 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerlejlighedsforeninger er der indlagt 4 stk. ejerpantebreve nom. á kr. 25.000 med pant i henholdsvis Grøningen 17 og 19 samt 1 stk. ejerpantebrev nom. kr. 25.000 med pant i Nordvej 11

Herudover er der ikke udøver den angivne prioritetsgæld foretaget pantsætning af selskabets faste ejendomme.

### 8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Terkelsen Invest ApS, CVR-nr. 42 63 79 63, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

Hæftelse udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitaleb i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative moderselskab

Den sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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