

Odense Estate ApS

Ørbækvej 339A, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 27 50 53 76

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2023.

Jesper Dahl Blicher
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Odense Estate 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.

Odense, den 21. februar 2023

Direktion

Jesper Dahl Blicher
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Odense Estate ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Odense Estate 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.

Odense, den 21. februar 2023

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet

Odense Estate ApS
Ørbækvej 339A
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 27 50 53 76
Stiftet: 9. januar 2004
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
19. regnskabsår

Direktion

Jesper Dahl Blicher, direktør

Revision

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opkøb og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,43 %. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 5.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 495.565 kr. mod 471.087 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 255.040 kr. mod 425.512 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 Odense Estate 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.

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, lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftindtægter samt andre 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 driftsregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder modtaget kompensation fra Erhvervsstyrelsens Covid-19 lønkompenationsordning og modtagne lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. Ejendommene 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Tilgodehavender

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

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.

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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Odense Estate ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	495.565	471.087
Værdiregulering af investeringsejendomme	84.388	212.267
2 Personaleomkostninger	-75.789	-77.210
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-17.085	0
Andre driftsomkostninger	0	-6.531
Driftsresultat	487.079	599.613
Andre finansielle indtægter	17.205	71.707
Øvrige finansielle omkostninger	-175.686	-125.400
Resultat før skat	328.598	545.920
3 Skat af årets resultat	-73.558	-120.408
Årets resultat	255.040	425.512
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	255.040	425.512
Disponeret i alt	255.040	425.512

Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.340	102.832
5 Investeringsejendomme	7.738.000	7.223.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.806.340</u>	<u>7.325.832</u>
6 Andre tilgodehavender	0	692.191
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>692.191</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.806.340</u>	<u>8.018.023</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	293.338	22.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	30.432
7 Andre tilgodehavender	146.254	137.470
Tilgodehavender i alt	<u>439.592</u>	<u>190.402</u>
Likvide beholdninger	50.093	30.708
Omsætningsaktiver i alt	<u>489.685</u>	<u>221.110</u>
Aktiver i alt	<u>8.296.025</u>	<u>8.239.133</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	1.730.343	1.475.303
Egenkapital i alt	2.730.343	2.475.303
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	231.700	207.400
Hensatte forpligtelser i alt	231.700	207.400
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	508.404	508.404
Gæld til realkreditinstitutter	2.753.631	3.496.217
Anden gæld	834.899	0
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.096.934	4.004.621
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.082.195	1.187.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.063	32.645
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.660	0
Selskabsskat	49.258	77.660
Anden gæld	101.872	253.754
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.237.048	1.551.809
Gældsforpligtelser i alt	5.333.982	5.556.430
Passiver i alt	8.296.025	8.239.133
1 Særlige poster		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	1.475.303	2.475.303
Årets overførte overskud eller underskud	0	255.040	255.040
	1.000.000	1.730.343	2.730.343

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter i form af kompensation fra Erhvervsstyrelsens Covid-19 lønkompensationsordning for perioden 09.12.2020 til 30.06.2021.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2022 kr.	2021 kr.
Indtægter:		
Lønkomensation	0	39.889
	0	39.889
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	0	39.889
Resultat af særlige poster netto	0	39.889

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	74.150	75.453
Andre omkostninger til social sikring	1.639	1.757
	75.789	77.210
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	49.258	77.660
Årets regulering af udskudt skat	24.300	45.300
Regulering af tidligere års skat	0	-2.552
	73.558	120.408

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2022	102.832
Afgang	<u>-17.407</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>85.425</u>
Årets afskrivninger	<u>17.085</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>17.085</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>68.340</u>

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
5. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar 2022	6.228.122	4.539.389
Tilgang i årets løb	430.612	1.794.402
Regulering af anskaffelsessum	<u>0</u>	<u>-105.669</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>6.658.734</u>	<u>6.228.122</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	994.878	782.611
Årets regulering til dagsværdi	<u>84.388</u>	<u>212.267</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>1.079.266</u>	<u>994.878</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>7.738.000</u>	<u>7.223.000</u>

Selskabets tre investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense N, Odense SØ og Gilleleje. Investeringsjendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense N består af 121 m2 fordelt på 1 lejemål til beboelse. Ejendommen i Odense SØ består af 626 m2 fordelt på 12 lejemål til erhvervsudlejning. Ejendommen i Gilleleje består af 132 m2 fordelt på 1 lejemål til erhvervsudlejning.

5. 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.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,00 % i Odense N, 5,50 % i Odense SØ og 5,50 % i Gilleleje. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,43 %.

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.

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
4,93	8.474.000	7.738.000	736.000
5,43	7.738.000	7.738.000	0
5,93	7.045.000	7.738.000	-693.000

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2022	692.191	0
Tilgang i årets løb	0	692.191
Afgang i årets løb	-692.191	0
Kostpris 31. december 2022	0	692.191
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	692.191
 Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	0	692.191
	0	692.191

7. Andre tilgodehavender

59 t.kr. forfalder efter mere end et år.

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	508.404	0	508.404	508.404
Gæld til realkreditinstitutter	2.928.936	175.305	2.753.631	2.069.118
Anden gæld	1.741.789	906.890	834.899	748.111
	5.179.129	1.082.195	4.096.934	3.325.633

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.929 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.859 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.800 t.kr. til sikkerhed for anden gæld på 1.742 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.598 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dahl Blicher Capital ApS, CVR-nr. 39 19 07 37, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

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

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