

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**KILDEBAKKEN EJENDOMME APS  
ÅBYSKOVVEJ 23  
5881 SKÅRUP, FYN**

**CVR-nr. 28 85 73 06**

## **ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2023

---

Claus Caspersen



---

**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

### SIDE

#### **PÅTEGNINGER**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4

#### **LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

#### **ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter til resultatopgørelsen .....	14
Noter til balancen .....	15 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Kildebakken Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 24. maj 2023

**DIREKTION**

---

Claus Caspersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Kildebakken Ejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kildebakken Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

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

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

- fortsættes -

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

*-fortsat-*

**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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 24. maj 2023

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR - nr. 35 48 61 78**

---

Johan Groth  
statsaut. revisor  
mne11630

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Kildebakken Ejendomme ApS  
Åbyskovvej 23  
5881 Skårup

CVR-nr. 28 85 73 06

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**DIREKTION:**

Claus Caspersen  
Åbyskovvej 23  
5881 Skårup

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg  
CVR - nr. 35 48 61 78

**KONTAKTPERSONER:**

Jytte K. Frederiksen, reg. revisor.  
jkf@edelbo.dk  
Johan Groth, statsaut. revisor.  
jg@edelbo.dk

**PENGEINSTITUT:**

Handelsbanken

## LEDELSESBERETNING 2022

### HOVEDAKTIVITET

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat for regnskabsåret 2022 udviser et overskud på 2.542.145 kr. hvilket må betragtes som tilfredsstillende.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

### DEN FORVENTEDE UDVIKLING

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kildebakken Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ved udarbejdelsen af årsrapporten er følgende lempelsesbestemmelser anvendt:  
Lovens § 32 - Der er foretaget sammendragning af nettoomsætning m.v. til posten benævnt bruttoresultat.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomsudlejning fratrukket omkostninger til ejendommenes drift, herunder skatter og forsikringer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Caspersen Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	År	Scrap
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5 - 7 år	0

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 afskrivninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme 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 ejendommene. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....	1.796.685	1.780.552
1 Afskrivninger .....	-12.890	-13.508
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	664.200	1.658.922
<b>Resultat før finansielle poster m.v</b> .....	2.447.995	3.425.966
Finansielle omkostninger .....	1.471.477	0
2 Finansielle omkostninger .....	-655.584	-553.473
<b>Resultat før skat</b> .....	3.263.888	2.872.493
3 Skat af årets resultat .....	-721.744	-632.928
Årets resultat .....	2.542.145	2.239.565
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	2.542.145	2.239.565
<b>Disponeret i alt</b> .....	2.542.145	2.239.565

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

<u>Note</u>	2022 Kr.	2021 Kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme .....	40.611.685	37.222.359
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	12.890
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>40.611.685</b>	<b>37.235.249</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender .....	2.100	6.477
Periodeafgrænsningsposter .....	265.313	258.594
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>267.413</b>	<b>265.071</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>267.413</b>	<b>265.071</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>40.879.097</b>	<b>37.500.320</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

<u>Note</u>	2022 Kr.	2021 Kr.
<b>5 Egenkapital</b>		
Anpartskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	10.594.013	8.051.868
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>10.719.013</b>	<b>8.176.868</b>
<b>Hensættelser</b>		
6 Udskudt skat .....	1.620.639	1.468.343
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter .....	20.038.112	18.707.537
Deposita .....	676.200	617.100
	20.714.312	19.324.637
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag i det kommende år .....	630.190	859.166
Pengeinstitutter .....	196.467	936.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	48.840	55.140
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	5.208.618	5.176.241
Selskabsskat .....	569.448	258.742
Anden gæld .....	1.171.571	1.244.443
	7.825.134	8.530.472
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>28.539.447</b>	<b>27.855.109</b>
<b>Passiver i alt .....</b>	<b>40.879.097</b>	<b>37.500.320</b>

7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

## EGENKAPITALOPGØRELSE

<b>Egenkapital:</b>	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Saldo primo .....	125.000	0	8.051.868	8.176.868
Ændring som følge af praksisændring .....	0	0	0	0
Fordeling af årets resultat .....	0	0	2.542.145	2.542.145
Kapitaltilskud .....	0	0	0	0
Betalt udbytte i regnskabsåret .....	0	0	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0	0	0
	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>10.594.013</u>	<u>10.719.013</u>

Anpartskapitalen har udviklet sig således:

Kontant ved stiftelse 23. juni 2005 .....	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

<u>Note</u>	2022 Kr.	2021 Kr.
<b>1 Afskrivninger:</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	12.890	13.508
	<u>12.890</u>	<u>13.508</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Mellemregning med tilknyttede virksomheder .....	103.636	102.976
Anden gæld .....	20.563	23.008
Prioritetsgæld.....	526.542	401.557
Kassekredit .....	4.843	25.932
	<u>655.584</u>	<u>553.473</u>
<b>3 Skat af årets resultat:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	569.448	258.742
Regulering af udskudt skat.....	152.296	374.186
	<u>721.744</u>	<u>632.928</u>



## NOTER TIL BALANCEN

<u>Note</u>	<b>Andre anlæg driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Installationer</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
Anskaffelsessum primo .....	284.236	33.996.315	26.600
Årets tilgang .....	0	2.725.127	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>284.236</b>	<b>36.721.442</b>	<b>26.600</b>
Afskrivninger primo .....	271.346	0	26.600
Årets afskrivninger .....	12.890	0	0
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<b>284.236</b>	<b>0</b>	<b>26.600</b>
Dagsværdireguleringer primo.....	0	3.226.043	0
Årets reguleringer .....	0	664.200	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>3.890.243</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>40.611.685</b>	<b>0</b>

Opgørelsen af investeringsejendomme til dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav i intervallet 3,25 - 7,25 %. For regnskabsåret 2022 har det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme været på 6,23 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, udlejningsgrad samt vilkår og betingelser i lejekontrakten.

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

Til illustration af denne usikkerhed er der udarbejdet nedenstående følsomhedsanalyse:

<b>Ændring i gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>-0,50 %</b>	<b>Basis</b>	<b>0,50 %</b>
Afkastprocent	5,73 %	6,23 %	6,73 %
Dagsværdi	44.153.401	40.611.685	37.595.966
Ændring i dagsværdi	3.541.717		-3.015.719

## NOTER TIL BALANCEN

Note

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>6 Udskudt skat</b>		
Saldo primo .....	1.468.343	1.094.157
Årets regulering .....	152.296	374.186
	<u>1.620.639</u>	<u>1.468.343</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	-23.942	-19.032
Grunde og bygninger .....	7.151.767	6.461.323
Installationer .....	-26.600	-26.600
Periodeafgrænsningsposter .....	265.313	258.594
	<u>7.366.538</u>	<u>6.674.285</u>
Udskudt skat, 22 % .....	<u>1.620.638</u>	<u>1.468.343</u>

**7 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken og Nykredit er der deponeret:

Realkreditpantebrev stort 1.023.000 kr., 777.000 kr. og 1.625.000 kr. med pant i matr. nr. 691-g Svendborg Bygrund og matr. nr. 691-e Svendborg Bygrunde.

Ejerpantebrev stort 800.000 kr. med pant i matr. nr. 2-r Vindeby By.

Ejerpantebrev stort 1.356.000 kr. med pant i matr. nr. 2-r Vindeby By.

Realkreditpantebrev stort 1.080.000 kr. med pant i matr. nr. 691-i Svendborg Bygrunde.

Ejerpantebrev stort 1.410.000 kr. med pant i matr. nr. 6-ct Skt. Svendborg Markjorder.

Ejerpantebrev stort 1.360.000 kr. og 409.000 kr. med pant i matr. nr. 10-ea Skt. Jørgens Svendborg Jorder.

Ejerpantebrev stort 1.809.000 kr. og 245.000 kr. med pant i matr. nr. 6-oa Svendborg Markjorder.

Ejerpantebrev stort 27.000 kr. og Realkreditpantebrev stort 2.035.000 med pant i matr. nr. 0878, Vigerslev, København.

Ejerpantebrev stort 2.266.400 kr. og 250.000 kr. med pant i matr. nr. 6c Svendborg Markjorder.

Ejerpantebrev stort 1.347.200 kr med pant i matr. nr. 6bt Svendborg Markjorder.

Ejerpantebrev stort 2.146.400 kr. med pant i matr. nr. 10eh Svendborg Markjorder.

Ejerpantebrev stort 2.160.000 kr. med pant i matr. nr. 54h Svendborg Markjorder.

Ejerpantebrev stort 1.920.000 kr. med pant i matr. nr. 10-ar Skt. Jørgens Svendborg Jorder.

Anden hæftelse stort 5.000 kr. med pant i matr. nr. 10-ar Skt. Jørgens Svendborg Jorder.

Pantebrev stort 1.080.000 kr. med pant i matr. nr. 691-h Svendborg Bygrunde.

**NOTER TIL BALANCEN**

Direktionen har oplyst, at der herudover ikke forefindes pantsætninger, sikkerhedsstillelser eller andre forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med Caspersen Holding ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset med dette selskab for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Caspersen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Allerslev Caspersen

Direktør

Serienummer: 2df5a410-cf8d-4f55-95cb-c087ffcb4418

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-14 10:02:29 UTC



## Johan Groth

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 188.176.xxx.xxx

2023-06-14 10:52:31 UTC



## Claus Allerslev Caspersen

Dirigent

Serienummer: 2df5a410-cf8d-4f55-95cb-c087ffcb4418

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-14 13:27:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6740L-CGE4G-716ZG-GQ1MS-XSETU-D7ET

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>