

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Korsgade 13-17 ApS

Lindvedvej 71-77

5260 Odense S

Cvr-nr. 29 93 73 97

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
Odense, den 6/6 2023.



Dirigent
Lars Klitgaard



KOGTVEDLUND

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

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Korsgade 13-17 ApS.

Årsregnskabet 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 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. maj 2023

Direktion:



Lars Klitgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

TIL KAPITALEJERNE I KORSGADE 13-17 APS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Korsgade 13-17 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 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 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 nødvendige 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 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 revisionshandlinger 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 tilstedeværelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 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 interne kontrol som vi identificerer under revisionen.

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.

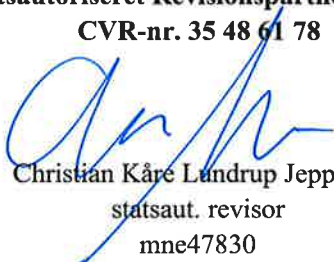
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 2. maj 2023

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Christian Kåre Lundrup Jeppesen
statsaut. revisor
mne47830

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSOPLYSNINGER**

Korsgade 13-17 ApS
Lindvedvej 71-77
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777
CVR-nr.: 29 93 73 97
Stiftet: 6. oktober 2006
Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

MODERSELSKAB OG ADMINISTRATIONSELSKAB

Living Holding ApS
Lindvedvej 71-77
5260 Odense S
CVR-nr.: 31 34 93 11

DIREKTION

Lars Klitgaard

REVISION

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
Reg. revisor Kim Hansen
kmh@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og projektudvikling heraf.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets aktiver består af ejendomme, og de tilknyttede risici er værdiansættelsen af ejendommene til handelsværdi. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med de til ejendommenes fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2022 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,86 % (6,92 % i 2021).

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det opnåede resultat er utilfredsstillende.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2023

Der forventes overskud.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Korsgade 13-17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNINGEN

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

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, som 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 til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2022 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,86 % (6,92 % i 2021).

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig- og erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

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 aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 nettorealisationseværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

No- ter	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 BRUTTOFORTJENESTE	2.958.421	2.372.588
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.155.136	3.708.352
2 Andre driftsudgifter	<u>0</u>	<u>-868.744</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	803.284	5.212.197
Finansielle indtægter	857.399	206.337
3 Finansielle omkostninger	<u>-1.083.284</u>	<u>-1.357.465</u>
RESULTAT FØR SKAT	577.399	4.061.069
4 Skat af årets resultat	<u>-128.843</u>	<u>-894.445</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>448.555</u></u>	<u><u>3.166.624</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Afsat udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	<u>448.555</u>	<u>3.166.624</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>448.555</u></u>	<u><u>3.166.624</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**AKTIVER**

No- ter	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
ANLÆGSAKTIVER		
5 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendomme	49.742.220	47.554.252
Investeringsejendomme under udførelse	<u>4.901.683</u>	<u>2.399.216</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>54.643.903</u>	<u>49.953.468</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender fra salg	34.374	25.328
Andre tilgodehavender	920.529	11.029
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>954.903</u>	<u>36.356</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>129.435</u>	<u>2.114.090</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.084.338</u>	<u>2.150.446</u>
AKTIVER I ALT	<u>55.728.241</u>	<u>52.103.915</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**PASSIVER**

No- ter	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	8.726.974	8.278.419
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>8.851.974</u>	<u>8.403.419</u>
HENSÆTTELSER		
6 Udskudt skat	<u>1.837.788</u>	<u>2.136.091</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Prioritetsgæld	<u>18.965.899</u>	<u>20.736.806</u>
	<u>18.965.899</u>	<u>20.736.806</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld	803.420	1.145.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.519.263	87.323
Gæld til pengeinstitutter	9.078.333	5.756.792
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.678.114	12.748.272
6 Skyldig selskabsskat	0	0
Anden gæld	369.853	489.779
Periodeafgrænsningsposter	<u>623.598</u>	<u>600.309</u>
	<u>26.072.581</u>	<u>20.827.599</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>45.038.480</u>	<u>41.564.405</u>
PASSIVER I ALT	<u>55.728.241</u>	<u>52.103.915</u>
8 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

EGENKAPITAL	Selskabs- kapital	Overført resultat	Afsat udbytte
Saldo ved årets begyndelse	125.000	8.278.419	0
Resultatdisponering	0	448.555	0
EGENKAPITAL	125.000	8.726.974	0

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1 BRUTTOFORTJENESTE

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

2 ANDRE DRIFTSUDGIFTER

Posten udgør tab ved salg af ejendomme.

	2022	2021	
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER			
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	268.089	415.246	
Andre finansielle omkostninger	815.195	942.219	
	1.083.284	1.357.465	
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT			
Skat af årets resultat	0	0	
Overført mellem sambeskattede selskaber	427.147	-35.712	
Regulering af udskudt skat	-298.303	930.157	
	128.843	894.445	
	31/12 2022	31/12 2021	
5 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
	Investeringsejendom under udførelse	Investeringsejendomme	
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	2.399.216	47.615.478	51.996.997
Tilgang i året	6.747.887	97.684	7.842.343
Afgang i året	0	0	-12.223.862
Anskaffelsessum ved årets slutning	9.147.103	47.713.162	47.615.478
Værdiregulering ved årets begyndelse	0	-61.226	-4.754.164
Værdiregulering solgte ejendomme	0	0	984.586
Årets værdiregulering	-4.245.420	2.090.283	3.708.352
Værdireguleringer ved årets slutning	-4.245.420	2.029.058	-61.226
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	4.901.683	49.742.220	47.554.252

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Investeringsjendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter den afkastbaserede model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav. Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2022 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,86 % (6,92 % i 2021).

Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres således:

Dagsværdien på investeringsejendomme udgør	49.742.220 kr.
Ved et fald på 0,5 % udgør denne	53.717.495 kr.
Ved en stigning på 0,5 % udgør denne	46.321.811 kr.

6 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT

	<u>Udskudt skat</u>	<u>Selskabs- skat</u>
Saldo ved årets begyndelse	2.136.091	0
Overført mellem sambeskattede selskaber	0	-427.147
Regulering af tidligere års skatter	0	0
Skat af årets resultat	-298.303	427.147
UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	<u>1.837.788</u>	<u>0</u>

Den udskudte skat påhviler materielle anlægsaktiver.

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af prioritetsgælden forfalder 14.214 t.kr. efter 5 år.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

8 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger.

Regnskabsmæssig værdi	49.623 t.kr.
-----------------------	--------------

Restgæld prioritetsgæld	19.769 t.kr.
-------------------------	--------------

Til sikkerhed for bankgæld og udbetalingsgaranti til leverandører er der givet pant i grunde og bygninger samt likvider.

Udbetalingsgaranti til leverandører	2.789 t.kr.
-------------------------------------	-------------

Regnskabsmæssig værdi, grunde og bygninger	49.623 t.kr.
--	--------------

Ejerpantebreve med pant i ejendomme	9.800 t.kr.
-------------------------------------	-------------

Likvide beholdninger med	3 t.kr.
--------------------------	---------

Restgæld bankgæld og byggekredit	9.078 t.kr.
----------------------------------	-------------

Der foreligger jordforurening på selskabets grunde, denne vurderes ikke at have betydning for selskabets drift.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Sammen med administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne inden for sambeskatningskredsen 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 hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede forpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet Living Holding ApS.