


# EMPA HOLDING APS

CVR-nr. 33 74 71 95

Husoddebakken 62  
8700 Horsens

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 7/2 2023

  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter til årsregnskabet	19

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for EmPa Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

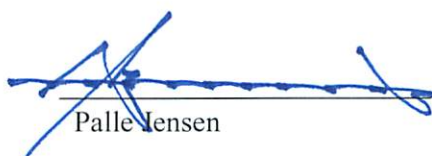
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. februar 2023

**Direktion**



Palle Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i EmPa Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EmPa Holding ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

### 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til 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 bl.a. 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 7. februar 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor  
mne32736

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EmPa Holding ApS Husoddebakken 62 8700 Horsens
	CVR-nr.: 33 74 71 95 Stiftet: 12. april 2011 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Palle Jensen
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
<b>Bank</b>	Danske Bank Storkunde Ejendomme Erhverv Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
<b>Administration</b>	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

## Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2022	2021	2020	2019	2018
--	------	------	------	------	------

### Hovedtal

Nettoomsætning	241	235	177	120	60
Resultat før finansielle poster	176	168	121	73	35
Resultat før værdireguleringer	150	140	60	56	9
Ordinært resultat	150	140	42	56	23
Skat af årets resultat	-33	-31	-9	-12	-5
<b>Årets resultat</b>	<b>117</b>	<b>109</b>	<b>33</b>	<b>44</b>	<b>18</b>

Balancesum	5.534	5.541	5.563	3.765	3.824
Virksomhedskapital	125	125	125	125	125
<b>Egenkapital</b>	<b>2.425</b>	<b>2.422</b>	<b>2.426</b>	<b>2.505</b>	<b>2.569</b>

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	116	101	50	61	4
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	0	-2.678	0	-2.711
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-123	-123	1.756	-108	1.144
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-7</b>	<b>-22</b>	<b>-872</b>	<b>-47</b>	<b>-1.563</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

### Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	43,8%	43,7%	43,6%	66,5%	67,2%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	6,2%	5,8%	2,4%	2,2%	0,3%
Egenkapitalforrentning	4,8%	4,5%	1,3%	1,7%	0,7%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1)	933	874	260	349	144
Anparternes indre værdi	1.940	1.938	1.941	2.003	2.055
Foreslået udbetalt udbytte	120	114	113	111	108

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er fortsat at foretage formueanbringelser, herunder investering i fast ejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på 117 tkr., mod et overskud på 109 tkr. i 2021. Resultatet levede op til forventningerne og anses at være tilfredsstillende

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommens værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der udførligt er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2022.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendommene forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendomme har en sådan beliggenhed mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens dagsværdi falde med tkr. 323. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 357.

Investeringsejendomme Boligudlejning	Basis						
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	4,64	4,39	4,14	3,89	3,64	3,39	3,14
Ændring i dagsværdi	-857	-605	-323	0	357	772	1.254
Dagsværdi	4.528	4.780	5.062	5.385	5.742	6.157	6.639
Balancesum	4.677	4.929	5.211	5.534	5.891	6.306	6.788
Egenkapital	1.757	1.953	2.173	2.425	2.703	3.027	3.403
Soliditet	37,6%	39,6%	41,7%	43,8%	45,9%	48,0%	50,1%

## **Ledelsesberetning**

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Den forventede udvikling**

Det forventes at virksomhedens aktiviteter til næste år vil resultere i en nettoomsætning på niveau med indeværende år, ligesom der forventes et resultat for året på niveau med 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EmPa Holding ApS for perioden 1. januar – 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- og nøgletaloversigt, egenkapitalopgørelse samt pengestrømsopgørelse.

Det er valgt at følge de anbefalinger som Finansforeningen giver i relation til ejendomsselskabers opstilling af resultatopgørelsen i årsrapporten, som en naturlig konsekvens af at hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi og består af huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme som følge af driftsforbedringer eller som følge af ændrede afkastkrav.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til-  
lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt  
ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af  
ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede  
leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, der påhviler  
ejendommen.

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter  
direkte henførbare omkostninger. Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende  
til dagsværdi.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den  
værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investe-  
ringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger  
over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer,  
tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet  
fratrasket transaktionsomkostninger. Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oply-  
ses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare mar-  
kedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på bag-  
grund af ikke-observerbare markedsinformationer.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en  
individuel vurdering af tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital – Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg materielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings anbefalinger.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning før værdireg.	=	$\frac{\text{Resultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anpartar}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2022

	Note	2022	2021 tkr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>240.597</b>	<b>235</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		-37.586	-41
<b>Bruttoresultat</b>		<b>203.011</b>	<b>194</b>
Eksterne omkostninger		-26.993	-26
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>176.018</b>	<b>168</b>
Finansielle omkostninger		-26.553	-28
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>149.465</b>	<b>140</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>149.465</b>	<b>140</b>
Skat af årets resultat	2	-32.873	-31
<b>Årets resultat</b>		<b>116.592</b>	<b>109</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		120.000	114
Overført resultat		-3.408	-5
		<b>116.592</b>	<b>109</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Investeringsejendomme	3	5.385.000	5.385
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.385.000</b>	<b>5.385</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.385.000</b>	<b>5.385</b>
Selskabsskat		176	0
Udskudt skatteaktiv	4	9.655	10
Andre tilgodehavender		2.016	2
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.847</b>	<b>12</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>137.109</b>	<b>144</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>148.956</b>	<b>156</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.533.956</b>	<b>5.541</b>



## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.179.711	2.183
Foreslået udbytte		120.000	114
<b>Egenkapital</b>		<b>2.424.711</b>	<b>2.422</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.977.195	2.988
Deposita og forudbetalt leje		109.949	108
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>3.087.144</b>	<b>3.096</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	11.053	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.048	11
Selskabsskat		0	1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.101</b>	<b>23</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.109.245</b>	<b>3.119</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.533.956</b>	<b>5.541</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		

## Egenkapitalopgørelse 31. december 2022

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2021	125.000	2.183.119	114.400	2.422.519
Ordinært udbytte			-114.400	-114.400
Overført via resultatdisponering		-3.408	120.000	116.592
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>2.179.711</b>	<b>120.000</b>	<b>2.424.711</b>

Virksomhedskapitalen fordeles således:  
 125 stk. anparter á 1.000 tkr.

2022	2021
	tkr.
125.000	125
<b>125.000</b>	<b>125</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2022

	Note	2022	2021
			tkr.
Årets resultat før skat		149.465	140
Reguleringer	7	26.553	28
Ændring i driftskapital	8	67	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		176.085	168
Renteudbetalinger og lignende		-26.553	-28
Pengestrømme fra ordinær drift		149.532	140
Betalt selskabsskat		-33.866	-39
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>115.666</b>	<b>101</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Afdrag på realkreditlån		-10.938	-11
Deposita og forudbetalt leje		2.786	1
Udbytteudlodning		-114.400	-113
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-122.552</b>	<b>-123</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>		<b>-6.886</b>	<b>-22</b>
Likvider 1. januar		143.995	166
<b>Likvider 31. december</b>		<b>137.109</b>	<b>144</b>
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		137.109	144
		<b>137.109</b>	<b>144</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	32.824	31
Årets regulering af udskudt skat	49	0
	<u><b>32.873</b></u>	<u><b>31</b></u>
Betalt skat i årets løb	<u>33.866</u>	<u>39</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar og 31. december 2022		<u>5.388.555</u>
Værdireguleringer 1. januar og 31. december 2022		<u>-3.555</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>5.385.000</b></u>

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

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 udtrykkeret "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for salgsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som ligger på 3,89 %.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
		tkr.
<b>4 Udskudt skatteaktiv</b>		
Saldo 1. januar (aktiv)	9.704	10
Årets regulering af udskudt skat	-49	0
	<b>9.655</b>	<b>10</b>

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	11.053	2.977.195	2.931.798
Deposita og forudbetalt leje	0	109.949	109.949
	<b>11.053</b>	<b>3.087.144</b>	<b>3.041.747</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Teglbakken 4, Odder, er der afgivet ejerpantebreve på i alt tkr. 84 i de under aktiver indarbejdede ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 2.988 er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2022 tkr. 5.385.

	2022	2021
		tkr.
<b>7 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)</b>		
Finansielle poster	26.553	28
	<b>26.553</b>	<b>28</b>
<b>8 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)</b>		
Ændringer, andre tilgodehavender	253	0
Ændringer, anden gæld	-186	0
	<b>67</b>	<b>0</b>