

**Odder Tinghus A/S**

**c/o N. C. Strauss, Holsteinsgade 19, 8300 Odder**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 33 88 16 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2024.

---

**Niels Christian Nørnberg Strauss**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Odder Tinghus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 19. juni 2024

### Direktion

Niels Christian Nørnberg Strauss

### Bestyrelse

Søren Gunhøj Mikkelsen  
Formand

Niels Christian Nørnberg Strauss

Henrik Garlik Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Odder Tinghus A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Odder Tinghus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 19. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk

statsautoriseret revisor  
mne11645

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Odder Tinghus A/S c/o N. C. Strauss Holsteinsgade 19 8300 Odder
	CVR-nr.: 33 88 16 49
	Stiftet: 6. september 2011
	Hjemsted: Odder
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 12. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Søren Gunhøj Mikkelsen, Formand Niels Christian Nørnberg Strauss Henrik Garlik Jensen
<b>Direktion</b>	Niels Christian Nørnberg Strauss
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2 8300 Odder

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse, udstykning, salg og udlejning af fast ejendom samt anden aktivitet, der efter ledelsens skøn står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 108.290 kr. mod 174.842 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -125.876 kr. mod -47.746 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er usikkerhed ved indregning og måling af virksomhedens tilgodehavende husleje, der i regnskabet er målt til 373 t.kr. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige og realistiske.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>108.290</b>	<b>174.842</b>
Andre finansielle indtægter	0	32
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-269.166</u>	<u>-235.620</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-160.876</b>	<b>-60.746</b>
Skat af årets resultat	<u>35.000</u>	<u>13.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-125.876</u></b>	<b><u>-47.746</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-125.876</u>	<u>-47.746</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-125.876</u></b>	<b><u>-47.746</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>7.908.866</u>	<u>7.908.866</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.908.866</u>	<u>7.908.866</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.908.866</u></b>	<b><u>7.908.866</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>379.422</u>	<u>437.073</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>379.422</u>	<u>437.073</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>379.422</u></b>	<b><u>437.073</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.288.288</u></b>	<b><u>8.345.939</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	788.473	914.349
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.288.473</u></b>	<b><u>1.414.349</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	129.000	164.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>129.000</u></b>	<b><u>164.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.525.359	3.812.222
	Huslejedeposita	93.865	131.865
	Anden gæld	1.302.292	1.141.667
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.256.612	1.014.525
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.178.128</u></b>	<b><u>6.100.279</u></b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	289.000	285.000
	Gæld til pengeinstitutter	320.005	327.928
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.582	16.040
	Anden gæld	43.100	20.405
	Periodeafgrænsningsposter	0	17.938
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>692.687</u></b>	<b><u>667.311</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.870.815</u></b>	<b><u>6.767.590</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.288.288</u></b>	<b><u>8.345.939</u></b>
1	<b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	962.095	1.462.095
Årets overførte overskud eller underskud	0	-47.746	-47.746
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	914.349	1.414.349
Årets overførte overskud eller underskud	0	-125.876	-125.876
	<b>500.000</b>	<b>788.473</b>	<b>1.288.473</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af virksomhedens tilgodehavende husleje, der i regnskabet er målt til 373 t.kr. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige og realistiske.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	269.166	235.620
	<u>269.166</u>	<u>235.620</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	7.908.866	7.908.866
Kostpris 31. december 2023	<u>7.908.866</u>	<u>7.908.866</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>7.908.866</u>	<u>7.908.866</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 59 m<sup>2</sup> beliggende i Odder og 1 blandet bolig og erhvervsejendom på i alt 623 m<sup>2</sup> beliggende i Odder.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,00
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,30
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	1.356
Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	854

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.909 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 664 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 809 t.kr.

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.814.359	4.097.222
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-289.000</u>	<u>-285.000</u>
	<u>3.525.359</u>	<u>3.812.222</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.341.000</u>	<u>2.625.000</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.814 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.909 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 320 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Odder Tinghus A/S 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 tilbageførslers 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 lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

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

### 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 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Huslejedeposita

Under huslejedeposita indregnes modtagne betalinger vedrørende lejemål i investeringsejendomme til dækning af omkostninger ved fraflytning.