

# **PHJ Udlejning ApS**

**Kertemindevej 68, 5540 Ullerslev**

**CVR-nr. 26 41 89 92**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2023.

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                         | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning                                          | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>        |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse                                       | 10          |
| Balance                                                 | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13          |
| Noter                                                   | 14          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for PHJ Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 22. marts 2023

**Direktion**

Preben Hillbrandt Jensen

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

## **Til kapitalejeren i PHJ Udlejning ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PHJ Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Odense, den 22. marts 2023

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

PHJ Udlejning ApS  
Kertemindevej 68  
5540 Ullerslev

CVR-nr.: 26 41 89 92  
Stiftet: 31. december 2001  
Hjemsted: Nyborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
21. regnskabsår

### Direktion

Preben Hillbrandt Jensen

### Revision

Revision & Råd  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der henvises til regnskabs note 4 for beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.041.503 kr. mod 876.253 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 808.849 kr. mod 697.681 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PHJ Udlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PHJ Udlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| Note                                       | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   | <b>1.041.503</b> | <b>876.253</b>   |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | 100.080          | 126.824          |
| <b>Driftsresultat</b>                      | <b>1.141.583</b> | <b>1.003.077</b> |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger          | -102.637         | -108.714         |
| <b>Resultat før skat</b>                   | <b>1.038.946</b> | <b>894.363</b>   |
| 3 Skat af årets resultat                   | -230.097         | -196.682         |
| <b>Årets resultat</b>                      | <b>808.849</b>   | <b>697.681</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |                  |                  |
| Overføres til overført resultat            | 808.849          | 697.681          |
| <b>Disponeret i alt</b>                    | <b>808.849</b>   | <b>697.681</b>   |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                             |                   |                   |
|--------------------------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>              |                                             | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                             |                   |                   |
| 4                        | Investeringsejendomme                       | 18.468.887        | 18.368.807        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | 18.468.887        | 18.368.807        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>18.468.887</b> | <b>18.368.807</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                             |                   |                   |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 5.937             | 2.837             |
|                          | Andre tilgodehavender                       | 47.319            | 500               |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                   | 0                 | 37.313            |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | 53.256            | 40.650            |
|                          | Likvide beholdninger                        | 400.558           | 573.130           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>453.814</b>    | <b>613.780</b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>18.922.701</b> | <b>18.982.587</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |                                              |                   |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                   |                                              | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
| <b>Egenkapital</b>            |                                              |                   |                   |
|                               | Virksomhedskapital                           | 125.000           | 125.000           |
|                               | Overført resultat                            | 10.641.788        | 9.832.939         |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>10.766.788</b> | <b>9.957.939</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                              |                   |                   |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | 451.100           | 417.200           |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>451.100</b>    | <b>417.200</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                              |                   |                   |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter               | 5.232.258         | 5.479.919         |
| 5                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 5.232.258         | 5.479.919         |
| 5                             | Kortfristet del af langfristet gæld          | 248.915           | 299.439           |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 1.550.925         | 2.214.024         |
|                               | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse        | 4.194             | 4.111             |
|                               | Selskabsskat                                 | 196.197           | 143.682           |
|                               | Anden gæld                                   | 472.324           | 466.273           |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | 2.472.555         | 3.127.529         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>7.704.813</b>  | <b>8.607.448</b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>18.922.701</b> | <b>18.982.587</b> |
| 6                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                   |
| 7                             | <b>Eventualposter</b>                        |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

---

|                                          | Virksomhedskapital<br>kr. | Overført resultat<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 125.000                   | 9.832.939                | 9.957.939         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 808.849                  | 808.849           |
|                                          | <b>125.000</b>            | <b>10.641.788</b>        | <b>10.766.788</b> |

## Noter

---

|                                                      | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>   |                   |                   |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav       | 100.080           | 0                 |
| Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening | 0                 | 126.824           |
|                                                      | <b>100.080</b>    | <b>126.824</b>    |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>            |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder   | 43.576            | 42.129            |
| Andre finansielle omkostninger                       | 59.061            | 66.585            |
|                                                      | <b>102.637</b>    | <b>108.714</b>    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                     |                   |                   |
| Skat af årets resultat                               | 196.197           | 143.682           |
| Årets regulering af udskudt skat                     | 33.900            | 53.000            |
|                                                      | <b>230.097</b>    | <b>196.682</b>    |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                      |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2022                              | 18.187.336        | 18.187.336        |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                    | <b>18.187.336</b> | <b>18.187.336</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022              | 181.471           | 54.647            |
| Årets regulering til dagsværdi                       | 100.080           | 126.824           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>    | <b>281.551</b>    | <b>181.471</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>       | <b>18.468.887</b> | <b>18.368.807</b> |



#### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i hhv. Ullerslev, Otterup, Kerteminde og Odense C. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Ullerslev betår af 965 m<sup>2</sup> fordelt på 1 erhvervslejemål. Ejendommen i Kerteminde består af 759 m<sup>2</sup> fordelt på 7 boliglejemål. Ejendommen i Odense C består af 271 m<sup>2</sup> fordelt på 4 boliglejemål. Ejendommen i Otterup består af 134 m<sup>2</sup> fordelt på 1 boliglejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 9,0% i Ullerslev, 5,55% i Kerteminde, 4,65% i Odense C og 5,75% i Otterup. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,98%.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

#### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|---------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 5,48    | 20.118.494                  | 18.468.887            | 1.649.607  |
| 5,98    | 18.468.887                  | 18.468.887            | 0          |
| 6,48    | 17.074.020                  | 18.468.887            | -1.394.867 |

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2022<br/>kr.</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2022<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.481.173                                | 248.915                                                      | 5.232.258                                          | 4.262.942                              |
|                                | <b>5.481.173</b>                         | <b>248.915</b>                                               | <b>5.232.258</b>                                   | <b>4.262.942</b>                       |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.502 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.002 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med P.H.Jensen.Kissendrup.Holding ApS, CVR-nr. 20 21 95 05, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

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