

Vibyhus Finans ApS

Ørstedvej 50D, 4130 Viby Sjælland

CVR-nr. 10 80 47 36

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023.



Arthur Højgaard Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Vibyhus Finans 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.

Viby Sjælland, den 19. juni 2023

Direktion


Arthur Højgaard Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Vibyhus Finans ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vibyhus Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Viby Sj., den 19. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Brian Bay
statsautoriseret revisor
mne45866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vibyhus Finans ApS Ørstedvej 50D 4130 Viby Sjælland
	CVR-nr.: 10 80 47 36
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Arthur Højgaard Nielsen, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
Modervirksomhed	AH Holding ApS
Dattervirksomheder	Boligmægleren Bjæverskov ApS, 4130 Viby Sjælland Boligmægleren Svendborg, 5700 Svendborg Everybody ApS, 4130 Viby Sjælland Boligmægleren ApS, 4130 Viby Sjælland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive handel samt investerings- og rådgivningsvirksomhed iøvrigt i økonomisk henseende og anden i forbindelse stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model og i sagens natur indgår heri regnskabsmæssige skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.630.644 mod 4.772.999 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret opnået kursgevinster vedrørende indfrielse af realkreditlån. Forholdet anses som en særlig regnskabspost, hvilket fremgår af note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter balancedagen frasolgt datterselskabet Everybody ApS. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vibyhus Finans 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, ændring i lagre af færdigvarer andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens 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”.

Investeringsjendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vibyhus Finans ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 nettorealiseringsværdi.

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

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	2.132.450	3.125.475
Værdiregulering af investeringsejendomme	-650.387	4.143.288
2 Personaleomkostninger	-474.825	-361.391
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-5.434
Resultat før finansielle poster	1.007.238	6.901.938
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-770.717	240.182
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	213.603	163.885
Andre finansielle indtægter	3.147.828	101.250
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.354.858	-1.275.156
Resultat før skat	2.243.094	6.132.099
4 Skat af årets resultat	-612.450	-1.359.100
Årets resultat	1.630.644	4.772.999
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	100.000
Overføres til overført resultat	1.130.644	4.672.999
Disponeret i alt	1.630.644	4.772.999

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	71.200.000	75.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>71.200.000</u>	<u>75.900.000</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.452.554	5.223.271
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.452.554</u>	<u>5.223.271</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>75.652.554</u>	<u>81.123.271</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	0	20.000
Aktiver bestemt for salg	4.300.000	0
Varebeholdninger i alt	<u>4.300.000</u>	<u>20.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.028.160	1.195.888
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.874.073	4.839.483
Andre tilgodehavender	0	223.018
Tilgodehavender i alt	<u>5.902.233</u>	<u>6.258.389</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.261.190	1.787.732
Værdipapirer i alt	<u>1.261.190</u>	<u>1.787.732</u>
Likvide beholdninger	579.341	1.093
Omsætningsaktiver i alt	<u>12.042.764</u>	<u>8.067.214</u>
Aktiver i alt	<u>87.695.318</u>	<u>89.190.485</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	39.734.621	38.603.977
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	100.000
Egenkapital i alt	<u>40.434.621</u>	<u>38.903.977</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.903.696	6.110.415
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.903.696</u>	<u>6.110.415</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	38.212.085	39.217.585
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.212.085</u>	<u>39.217.585</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.337.740	1.216.106
Gæld til pengeinstitutter	0	1.109.731
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.000	34.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	160.407	236.106
Selskabsskat	0	384.912
Anden gæld	1.612.769	1.977.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.144.916</u>	<u>4.958.508</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>41.357.001</u>	<u>44.176.093</u>
Passiver i alt	<u>87.695.318</u>	<u>89.190.485</u>

- 1 Særlige poster
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Særlige poster		
<p>Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.</p>		
<p>Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.</p>		
<p>Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.</p>		
<p>Indtægter:</p>		
Kursgevinster på realkreditlån	3.040.837	0
	<u>3.040.837</u>	<u>0</u>
<p>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:</p>		
Andre finansielle indtægter	3.040.837	0
Resultat af særlige poster netto	<u>3.040.837</u>	<u>0</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	414.620	298.173
Pensioner	55.000	57.500
Andre omkostninger til social sikring	5.205	5.718
	<u>474.825</u>	<u>361.391</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	5.318
Andre finansielle omkostninger	1.354.858	1.269.838
	<u>1.354.858</u>	<u>1.275.156</u>

Noter

	2022	2021
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	800.426	428.912
Årets regulering af udskudt skat	-206.719	920.190
Regulering af tidligere års skat	18.743	9.998
	612.450	1.359.100
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	32.606	32.606
Kostpris 31. december 2022	32.606	32.606
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-32.606	-27.172
Årets afskrivninger	0	-5.434
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-32.606	-32.606
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	48.173.982	48.149.325
Tilgang i årets løb	250.387	1.709.612
Afgang i årets løb	0	-1.684.955
Overførsel til aktiver bestemt for salg	-2.952.060	0
Kostpris 31. december 2022	45.472.309	48.173.982
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	27.726.018	23.897.774
Årets regulering til dagsværdi	-650.387	4.143.289
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-315.045
Overførsel til aktiver bestemt for salg	-1.347.940	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	25.727.691	27.726.018
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	71.200.000	75.900.000

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. Der er gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 5,5 %.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 5.500 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 40.435 t.kr. til 34.934 t.kr.

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2022	6.208.498	6.208.498
Kostpris 31. december 2022	6.208.498	6.208.498
Opskrivninger 1. januar 2022	-985.227	-1.225.409
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-770.717	240.182
Opskrivninger 31. december 2022	-1.755.944	-985.227
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.452.554	5.223.271

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Boligmægleren Bjæverskov ApS, 4130 Viby Sjælland	100 %	-2.232.564	-704.315
Boligmægleren Svendborg, 5700 Svendborg	100 %	-573.105	-444.374
Everybody ApS, 4130 Viby Sjælland	100 %	4.452.554	-770.717
		1.646.885	-1.919.406

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kredit- og realkreditinstitutter, 39.550 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 75.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankengagement. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AH Holding Aps, CVR-nr. 15013508, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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