



Føniks A/S

Industrivej 22
3550 Slangerup
CVR-nr. 21 50 19 48

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2023

Finn Skovbo Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Føniks A/S.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. juni 2023

Direktion

Peter Djørup

Bestyrelse

Finn Skovbo Pedersen
formand

Peter Djørup

Jesper Charles Djørup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Føniks A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Føniks A/S 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 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 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.

Frederikssund, den 23. juni 2023

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28605

Selskabsoplysninger

Selskabet

Føniks A/S
Industrivej 22
3550 Slangerup

CVR-nr.: 21 50 19 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 1. januar 1999

Hjemsted: Frederikssund

Bestyrelse

Finn Skovbo Pedersen, formand
Peter Djørup
Jesper Charles Djørup

Direktion

Peter Djørup

Revisor

LPOG ApS
Statsautoriserede Revisorer
Kilde Alle 22, 3. sal
3600 Frederikssund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er handel, produktion, håndværk, investering, rederivirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Indregning af udskudt skatteaktiv er baseret på forventet fremtidig indtjening og er afhængig af, at de udarbejdede budgetter realiseres. Måling af udskudt skatteaktiv er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 426.808, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 21.795.710.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Føniks A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Selskabets aktiviteter indenfor skibsdrift beskattes efter reglerne om tonnageskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Grunde og bygninger	30 år
Skibe	4-15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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 værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt 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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		6.563.008	4.851
Personaleomkostninger	1	-5.685.855	-5.422
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		<u>-622.160</u>	<u>-531</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		254.993	-1.102
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>364.567</u>	<u>643</u>
Resultat før finansielle poster		619.560	-459
Finansielle indtægter	2	113.089	124
Finansielle omkostninger	3	<u>-456.679</u>	<u>-387</u>
Resultat før skat		275.970	-722
Skat af årets resultat	4	<u>150.838</u>	<u>499</u>
Årets resultat		<u>426.808</u>	<u>-223</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>426.808</u>	<u>-223</u>
		<u>426.808</u>	<u>-223</u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	30.619.820	29.894
Grunde og bygninger	6	3.103.852	3.189
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	461.541	471
Skibe	6	3.308.466	3.716
Indretning af lejede lokaler	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		<u>37.493.679</u>	<u>37.270</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	30.000	0
Kapitalandele i kapitalinteresser		0	20
Andre tilgodehavender	8	4.621.576	4.910
Deposita	8	28.759	126
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.680.335</u>	<u>5.056</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>42.174.014</u>	<u>42.326</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.356.010	1.926
Igangværende arbejder for fremmed regning		990.000	571
Andre tilgodehavender		560.802	632
Udskudt skatteaktiv		1.076.188	925
Periodeafgrænsningsposter		190.824	226
Tilgodehavender		<u>5.173.824</u>	<u>4.280</u>
Likvide beholdninger		<u>2.700</u>	<u>3</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.176.524</u>	<u>4.283</u>
Aktiver i alt		<u><u>47.350.538</u></u>	<u><u>46.609</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		666.657	667
Overført resultat		21.129.053	20.702
Egenkapital		21.795.710	21.369
Gæld til realkreditinstitutter		11.397.036	11.830
Selskabsdeltagere og ledelse		3.392.175	3.687
Langfristede gældsforpligtelser	9	14.789.211	15.517
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	453.120	456
Banker		4.633.209	4.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.867.952	1.687
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		114.430	0
Anden gæld		1.266.740	342
Deposita		2.430.166	2.463
Kortfristede gældsforpligtelser		10.765.617	9.723
Gældsforpligtelser i alt		25.554.828	25.240
Passiver i alt		47.350.538	46.609
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	666.657	20.702.245	21.368.902
Årets resultat	0	426.808	426.808
Egenkapital 31. december 2022	666.657	21.129.053	21.795.710

Noter

	2022	2021
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	5.321.465	5.179
Pensioner	218.230	112
Andre omkostninger til social sikring	146.160	131
	<u>5.685.855</u>	<u>5.422</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>15</u>	<u>14</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	113.089	114
Valutakursgevinster	0	10
	<u>113.089</u>	<u>124</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	456.231	387
Valutakurstab	448	0
	<u>456.679</u>	<u>387</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-150.838	-499
	<u>-150.838</u>	<u>-499</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	23.069.290
Tilgang i årets løb	361.756
Kostpris 31. december 2022	23.431.046
Værdireguleringer 1. januar 2022	6.824.205
Årets værdireguleringer	364.569
Værdireguleringer 31. december 2022	7.188.774
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	30.619.820

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Nordsjælland og København. Der er primært tale om erhvervslejemål samt enkelte beboelseslejemål. Alle lejemål er udlejet på balancedagen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom som kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet resultatopgørelsen i indeværende år udgør 365 tkr.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5% - 8%. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	33.306.355	30.619.820	28.053.392
Ændring i dagsværdi	2.686.535	0	-2.566.428

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Skibe	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2022	3.230.680	585.766	3.477.416	244.756
Tilgang i årets løb	0	121.224	0	0
Kostpris 31. december 2022	3.230.680	706.990	3.477.416	244.756
Opskrivninger 1. januar 2022	0	0	1.830.000	0
Opskrivninger 31. december 2022	0	0	1.830.000	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	42.276	114.035	1.592.756	244.756
Årets afskrivninger	84.552	131.414	406.194	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	126.828	245.449	1.998.950	244.756
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.103.852	461.541	3.308.466	0
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	0	0	2.308.466	0

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	0	0
Tilgang i årets løb	30.000	0
Kostpris 31. december 2022	30.000	0
Værdireguleringer 1. januar 2022	0	0
Værdireguleringer 31. december 2022	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	30.000	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
re:mingo ApS	Frederikssund	100%

8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender	Deposita
Kostpris 1. januar 2022	4.910.201	125.759
Tilgang i årets løb	83.161	0
Afgang i årets løb	-371.786	-97.000
Kostpris 31. december 2022	4.621.576	28.759
Nedskrivninger 1. januar 2022	0	0
Nedskrivninger 31. december 2022	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.621.576	28.759

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.286.642	11.850.156	453.120	9.568.348
Selskabsdeltagere og ledelse	3.686.768	3.392.175	0	3.000.000
	15.973.410	15.242.331	453.120	12.568.348

Noter

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har via pengeinstitut stillet garantier på i alt tkr. 2.134, overfor leasingselskab.

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i op til 55 mdr. med en samlet forpligtelse på 1.270 tkr.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.500 i selskabets skibe, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 1.322 pr. 31. december 2022. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Selskabet har stillet sikkerhed for tredjemands engagement med pengeinstitut, beløbsbegrænset til 1.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement har pengeinstitut virksomhedspant på 3.000 tkr. i selskabets varelager, driftsinventar, driftsmateriel, goodwill, domænenavne og rettigheder samt tilgodehavender fra salg.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 9.806, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 30.620.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.044, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 3.104.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 4.050 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 18.456 pr. 31. december 2022. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 550 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 3.104 pr. 31. december 2022. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Selskabet har til sikkerhed for garantier udstedt af selskabets pengeinstitut givet pengeinstitut indtrædelsesret (transport) i leasingaftaler med en pålydende værdi på tkr. 2.839.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Djørup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: eb90544f-7a66-42b1-890e-5cdabb7d5177

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-06-26 06:32:38 UTC



Peter Djørup

Direktør

Serienummer: eb90544f-7a66-42b1-890e-5cdabb7d5177

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-06-26 06:32:38 UTC



Jesper Charles Djørup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7ec1b90e-0356-4ddf-8cb1-c68f9220d592

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-06-26 06:59:32 UTC



Finn Skovbo Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 20742388-fe37-4160-9aef-ef7ea4eccdae

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-06-26 09:44:23 UTC



Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 217.116.xxx.xxx

2023-06-26 09:45:43 UTC



Finn Skovbo Pedersen

Dirigent

Serienummer: 20742388-fe37-4160-9aef-ef7ea4eccdae

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-06-26 09:48:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: C8EGZ-PFOIU-VXEYG-2MF8S-VUJG5-XWEN4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>