

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**FISKER EJENDOMSSKAB A/S**

**Helenevej 6**

**2960 Rungsted Kyst**

**CVR-nr. 24 27 86 11**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 10 / 5 2023

---

Anette Engbjerg  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	13
Balance pr. 31. december 2022	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	16
Noter	17-20

**Selskab**

Fisker Ejendomsselskab A/S  
Helenevej 6  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 24 27 86 11

Hjemsted: Hørsholm

**Direktion**

Lene Fisker Birk

**Bestyrelse**

Anette Engbjerg

Steffen Dyrhauge

Knud Carsten Bernhard Lønfeldt

Lene Fisker Birk

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Per Kjeldsgaard Jensen, statsautoriseret revisor  
Özgür Atan, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Fisker Ejendomsselskab A/S' aktiviteter er indenfor byggevirksomhed, køb og salg af fastejendom, handel samt finansiering projektering og administration. Endvidere handel med, samt besiddelse af handel med, samt besiddelse af værdipapirer og finansielle instrumenter, låneoptagelse og investering i værdipapirer og finansielle instrumenter, låneoptagelse og investering i fremmed valuta samt lignende pengeanbringelser.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I det nuværende ejendomsmarked er det behæftet med en vis usikkerhed, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast af en investering i den pågældende ejendom.

Der henvises i øvrigt til anvendt regnskabspraksis og note 3 for yderligere beskrivelse heraf.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud, og ledelsen anser resultatet som værende tilfredsstillende under de givne markedsforhold.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fortsat betydelig uro på de finansielle markeder, hvilket kan påvirke selskabets investeringer i noterede værdipapirer negativt.

**Den forventede udvikling på de finansielle markeder**

I lyset af den aktuelle udvikling er det vanskeligt at komme med kvalificerede forventninger om resultatet for 2023.

**Oplysninger om egne kapitalandele**

Selskabet har en beholdning af egne kapitalandele svarende til 800 aktier a kr. 500 svarende til 2,67% af den samlede virksomhedskapital.

Der har i regnskabsåret ikke været bevægelser i selskabets beholdning af egne kapitalandele:

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 10. maj 2023

#### I direktionen

---

Lene Fisker Birk  
Direktør

#### I bestyrelsen

---

Anette Engbjerg  
Formand

---

Steffen Dyrhauge  
Bestyrelsesmedlem

---

Knud Carsten Bernhard Lønfeldt  
Bestyrelsesmedlem

---

Lene Fisker Birk  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejerne i Fisker Ejendomsselskab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fisker Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

Søborg, den 10. maj 2023

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Per Kjeldsgaard Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne27824

Özgür Atan  
statsautoriseret revisor  
mne45834



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

**VALUTAOMREGNING**

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger."

**Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme (nettoomsætning)**

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

**Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendom**

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets regulering af investerings- ejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester, realiserede og urealiserede fortjenester ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, modtagne udbytter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, realiserede og urealiserede tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Kapitalinteresser**

Kapitalinteresser omfatter investering i unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi svarende til senest foretagne værdiansættelse svarende til seneste årsrapport, hvor kapitalandele er målt i henhold til senest foretagne værdiansættelse fra forvalteren +/- et tillæg til afspejling af perioden mellem seneste rapport og balancedagen.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, som måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Modtagne udbytter og renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	748.597	847.295
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	32.513	200.000
Personaleomkostninger	<u>-375.000</u>	<u>-455.000</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	406.110	592.295
Andre finansielle indtægter	15.768.292	18.510.832
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-11.862.727</u>	<u>-4.270.173</u>
RESULTAT FØR SKAT	4.311.675	14.832.954
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-518.122</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>4.311.675</u></u>	<u><u>14.314.832</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.000.000
Overført resultat	<u>3.311.675</u>	<u>12.314.832</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>4.311.675</u></u>	<u><u>14.314.832</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>	
3	Investeringsejendomme	23.500.000	23.000.000
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	23.500.000	23.000.000
	Kapitalinteresser	952.693	591.791
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	952.693	591.791
	ANLÆGSAKTIVER	24.452.693	23.591.791
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	5.296	2.068
2	Tilgodehavende selskabsskat	134.853	16.001
	Andre tilgodehavender	624.951	510.842
	Periodeafgrænsningsposter	7.789	10.013
	TILGODEHAVENDER	772.889	538.924
	VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	59.521.539	68.967.785
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	882.220	4.084.260
	OMSÆTNINGSAKTIVER	61.176.648	73.590.969
	AKTIVER I ALT	85.629.341	97.182.760



<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	15.000.000	15.000.000
Overført resultat	43.161.018	39.796.010
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.000.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>59.161.019</b>	<b>56.796.011</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.501.957	9.766.314
Deposita	694.737	640.566
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>10.196.694</b>	<b>10.406.880</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	285.511	367.326
Gæld til kreditinstitutter	15.484.110	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.788	75.671
Anden gæld	441.219	29.536.872
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>16.271.628</b>	<b>29.979.869</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>26.468.322</b>	<b>40.386.749</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>85.629.341</b>	<b>97.182.760</b>
6 Eventualaktiver		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	15.000.000	27.467.848	500.000	42.967.848
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Udbytte, egne aktier	0	13.330	0	13.330
Overført via resultatdisp.	<u>0</u>	<u>12.314.832</u>	<u>2.000.000</u>	<u>14.314.832</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	15.000.000	39.796.010	2.000.000	56.796.011
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Udbytte, egne aktier	0	53.333	0	53.333
Overført via resultatdisp.	<u>0</u>	<u>3.311.675</u>	<u>1.000.000</u>	<u>4.311.675</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u><u>15.000.000</u></u>	<u><u>43.161.018</u></u>	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>59.161.019</u></u>

1	Personaleomkostninger	2022	2021
	Gager og lønninger	375.000	455.000
	I ALT	375.000	455.000

Det gennemsnitlige antal beskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 1 i sidste regnskabsår.

2	Selskabsskat og udskudt skat			2021
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2021
	Skyldig pr. 1/1 2022	-16.001	0	0
	Modtaget vedr. tidligere år	16.001	0	0
	Regulering, tidligere år	0	0	7.326
	Indeholdt udbytteskat	-134.853	0	0
	Skat af årets resultat	0	0	510.796
	SKYLDIG PR. 31/12 2022	-134.853	0	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		0	518.122

3 <u>Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver</u>	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2021
Kostpris pr. 1/1 2022	14.096.098	14.096.098	14.096.098
Tilgang i året	467.487	467.487	0
Afgang i året	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2022</b>	<b>14.563.585</b>	<b>14.563.585</b>	<b>14.096.098</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2022	8.903.902	8.903.902	8.703.902
Årets opskrivninger	32.513	32.513	200.000
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2022</b>	<b>8.936.415</b>	<b>8.936.415</b>	<b>8.903.902</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022</b>	<b>23.500.000</b>	<b>23.500.000</b>	<b>23.000.000</b>

Ejendommen er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift.

Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau og fuld udlejning. Værdien beregnes som den budgetterede drift divideret med det for ejendommen fastsatte afkastkrav.

Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommen.

Ejendommen er fuldt udlejet.

De væsentligste forudsætninger omfatter:

**Ejendommen har følgende oplysninger:**

<u>Ejendomstype</u>	<u>Afkastkrav</u>	<u>Ejendom- mens værdi 31/12 2022</u>	<u>Ejendom- mens værdi 31/12 2021</u>
Udlejning til beboelse	3,90%	23.500.000	23.000.000

### 3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver, fortsat

#### **Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeret ejendom i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb (efter skat):

Afkastprocent	<u>3,60%</u>	<u>3,90%</u>	<u>4,10%</u>
Dagsværdi	<u>25.100.000</u>	<u>23.500.000</u>	<u>22.100.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.400.000</u>
Egenkapital ved ændring	<u>60.409.019</u>	<u>59.161.019</u>	<u>58.069.019</u>

### 4 Værdipapirer og kapitalandele

31/12 2022

Børsnoterede værdipapirer er målt til dagsværdi med udgangspunkt i officielle markedskurser.

#### **Aktier og aktiebaserede investeringsforeningsbeviser:**

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	-6.400.478
Dagsværdi pr. 31. december 2022	31.635.158

#### **Obligationer og obligationsbaserede investeringsforeningsbeviser:**

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	-1.732.431
Dagsværdi pr. 31. december 2022	27.886.380

Urealiserede kursgevinst og kurstab er indregnet i resultatopgørelsen under hhv. andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

#### **Kapitalinteresser**

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	87.981
Dagsværdi pr. 31. december 2022	952.693

Urealiserede kursgevinst og kurstab er indregnet i resultatopgørelsen under hhv. andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

5 Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2022	31/12 2021
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.787.468	10.133.640
Deposita	694.737	640.566
I ALT	10.482.205	10.774.206
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	285.511	367.326
Deposita	0	0
I ALT	285.511	367.326
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.402.108	8.394.567
Deposita	0	0
I ALT	8.402.108	8.394.567

## 6 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr. 5.570.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.787, nominel t.kr. 11.062 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 23.500.

Værdipapirer med en balanceværdi på t.kr. 59.522 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

# PENNEO

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

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

## Steffen Grimm Dyrhauge

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 529813be-cf1a-4de8-8383-8076ed947735

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-05-10 08:13:49 UTC



## Lene Fisker Birk

Direktør

Serienummer: ddbb2691-76cc-4829-9c34-9eb828a7c3c7

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-05-10 08:45:47 UTC



## Lene Fisker Birk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ddbb2691-76cc-4829-9c34-9eb828a7c3c7

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-05-10 08:45:47 UTC



## Knud Carsten Bernhard Løfeldt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d51eabdf-960f-4239-a24b-7c14b5b9a91b

IP: 78.11.xxx.xxx

2023-05-10 16:10:44 UTC



## Anette Engbjerg

Bestyrelsesformand

Serienummer: 62d49651-4cdc-409a-9f3c-2b392d8672d6

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-05-11 13:22:11 UTC



## Per Kjeldsgaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: bd3e51ee-e5b1-441f-ae42-6fa1fd1007f3

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-05-11 20:13:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: DMK3V-TQNX1-ELQFV-4E3VT-XVGEU-UYID8

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>

# PENNEO

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

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

**Anette Engbjerg**

Dirigent

Serienummer: 62d49651-4cdc-409a-9f3c-2b392d8672d6

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-05-11 21:41:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: DMK3V-TQNX1-ELQFV-4E3VT-XVGEU-UYID8

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>