

**Hjulsøgård Ejendomsfond**

**c/o Steen Rosendahl Liestmann, Kaj Munks Vej 11, 6800 Varde**

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

**CVR-nr. 25 43 43 58**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 28. marts 2023.

---

**Steen Liestmann**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Fondsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

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

- 11 Anvendt regnskabspraksis
- 17 Resultatopgørelse
- 18 Balance
- 20 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Hjulsøgård Ejendomsfond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 28. marts 2023

### Direktion

Frands Kristensen

### Bestyrelse

Jakob Kragelund Brodersen  
Formand

Steen Liestmann

Lars Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til ledelsen i Hjulsøgård Ejendomsfond

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hjulsøgård Ejendomsfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af fondens 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 fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 fondens 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 fonden, 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 fejlinformation, 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 er 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fondens 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 fondens 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 fonden 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 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.

Esbjerg, den 28. marts 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Fondsoplysninger

---

<b>Fonden</b>	Hjulsøgård Ejendomsfond c/o Steen Rosendahl Liestmann Kaj Munks Vej 11 6800 Varde  CVR-nr.: 25 43 43 58 Stiftet: 8. juni 2000 Hjemsted: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december 23. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jakob Kragelund Brodersen, Formand Steen Liestmann Lars Sørensen
<b>Direktion</b>	Frands Kristensen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelser</b>	Sparekassen for Nørre Nebel og Omegn, Bredgade 46, 6830 Nørre Nebel Nycredit, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V Nordnet, København
<b>Dattervirksomhed</b>	Psykoteraeutuddannelsen A/S, Varde

## Ledelsesberetning

---

### Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag, som er angivet nedenfor:

#### 1 Åbenhed og kommunikation

1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Fonden følger denne anbefaling. Det er formanden, som på fondens vegne udtaler sig til offentligheden om alle forhold vedrørende Fonden. Formanden kan dog efter nærmere aftale med fondens øvrige bestyrelsesmedlemmer overlade til disse at udtale sig om mindre væsentlige forhold.

#### 2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

##### 2.1 Overordnede opgaver og ansvar

2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.

Fonden følger denne anbefaling. Der tages stilling til fondens strategi og uddelingspolitik på det årlige regnskabsmøde med bestyrelsen.

2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarede fondens formål og behov på kort og lang sigt.

Fonden følger denne anbefaling.

##### 2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen

2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.

Fonden følger denne anbefaling.



## Ledelsesberetning

---

- 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.
- Fonden følger denne anbefaling. Alle særlige driftsopgaver, der overlades til formanden, godkendes af bestyrelsen. Der afholdes årligt mindst to bestyrelsesmøder og samarbejdet mellem formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer i perioder mellem bestyrelsesmøderne sikres via mailkorrespondance og telefoniske konferencer mellem disse.
- 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering**
- 2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.
- Fonden følger delvis anbefalingen. I vedtægternes § 4, er kriterierne for valg af bestyrelsesmedlemmer fastlagt. Det tilstæbes at fonden til enhver tid har tilknyttet personer med indsigt i fondens formål, med juridisk indsigt og med indsigt i regnskabsmæssige forhold.
- 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse - sammenholdt med behovet for kontinuitet - og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.
- Fonden følger denne anbefaling. Se pkt. 2.3.1.

## Ledelsesberetning

---

2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:

- den pågældendes navn og stilling,
- den pågældendes alder og køn,
- dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
- medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
- den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævede organisationsopgaver,
- hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,
- hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.

*Fonden forklarer*

Hvorfor:

Fonden følger ikke anbefalingen om redegørelse for sammensætningen af bestyrelsen i ledelsesberetningen samt at der heri gives oplysninger om hvert bestyrelsesmedlem.

Hvordan:

Det findes ikke relevant i forhold til fondens størrelse, virksomhed og formål.

Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

### 2.4 Uafhængighed

2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

Fonden følger denne anbefaling. Bestyrelsen består af tre medlemmer, der alle er uafhængige.

Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af:

- op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,
- mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller
- ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige, og så fremdeles.

### 2.5 Udpegningsperiode

2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Fonden følger ikke denne anbefaling. Bestyrelsen er selvsupplerende jf. vedtægternes § 4. Fonden tilstræber at følge denne anbefaling ved hvert andet år at diskutere bestyrelsens sammensætning og vurdere, om de fornødne kompetencer fortsat er til stede.

2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Fonden følger denne anbefaling. Der er ifølge vedtægterne en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer. Ingen, der er fyldt 70 år, kan fortsætte sit virke i bestyrelsen.

### 2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktion

2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.

Fonden følger denne anbefaling.

2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

### 3 Ledelsens vederlag

- 3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Fonden følger denne anbefaling.
- 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte. Ikke relevant

### Fondens uddelingspolitik

Fondens formål er at yde praktisk og pædagogisk støtte til socialt truede gennem familiepræget fællesskab omkring dagligt arbejde, herunder husdyrhold, stutteri, landbrugsarbejde samt forskellige værkstedaktiviteter. Der lægges vægt på muligheden for benyttelse af de tilbud, som lokalmiljøet indebærer med uddannelse- og praktikpladser tilpasset den enkeltes behov.

Fonden har i 2022 ikke foretaget uddelinger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 588 t.kr. mod 450 t.kr. sidste år. Åretes resultat udgør 61 t.kr. mod 307 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke fondens finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hjulsgård Ejendomsfond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden 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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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, andre driftsindtægter 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds 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

Fonden er skattepligtig i henhold til fondsbeskatningslovens §1, nr. 1. Årets aktuelle skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Der afsættes ikke udskudt skat, da det er fondens hensigt at uddele eventuelle skattemæssige overskud under hensyntagen til den udenlandske udbytteskat, som ikke kan refunderes.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar 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”.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets 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.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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 moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser til senere uddeling.

### Fondsskat 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 acontoskatte.

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 nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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 nettorealisationværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>587.725</b>	<b>449.805</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-83.875	0
2 Personaleomkostninger	-356.454	-336.823
<b>Driftsresultat</b>	<b>147.396</b>	<b>112.982</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	43.946	24.883
Andre finansielle indtægter	206.487	357.565
3 Øvrige finansielle omkostninger	-333.920	-186.541
<b>Resultat før skat</b>	<b>63.909</b>	<b>308.889</b>
Skat af årets resultat	-2.549	-1.550
<b>Årets resultat</b>	<b>61.360</b>	<b>307.339</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	43.946	24.883
Overføres til overført resultat	17.414	282.456
<b>Disponeret i alt</b>	<b>61.360</b>	<b>307.339</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	11.400.000	7.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.400.000</u>	<u>7.800.000</u>
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	737.614	693.668
7	Deposita	90.000	90.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>827.614</u>	<u>783.668</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.227.614</u></b>	<b><u>8.583.668</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	147.656	0
	Tilgodehavende selskabsskat	12.756	9.800
	Andre tilgodehavender	444.933	273.366
	Periodeafgrænsningsposter	47.730	15.000
	Tilgodehavender i alt	<u>653.075</u>	<u>298.166</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.297.108	1.400.405
	Værdipapirer i alt	<u>1.297.108</u>	<u>1.400.405</u>
	Likvide beholdninger	1.130.718	2.769.994
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.080.901</u></b>	<b><u>4.468.565</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.308.515</u></b>	<b><u>13.052.233</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
8	Virksomhedskapital	300.000	300.000
9	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	237.614	193.668
10	Overført resultat	<u>7.338.052</u>	<u>7.320.638</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.875.666</u></b>	<b><u>7.814.306</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.114.745	4.341.825
	Deposita	514.914	315.464
	Anden gæld	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
11	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.629.659</u>	<u>4.657.289</u>
11	Kortfristet del af langfristet gæld	255.024	290.084
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.200	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	162.637	31.495
	Anden gæld	<u>379.329</u>	<u>259.059</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>803.190</u>	<u>580.638</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.432.849</u></b>	<b><u>5.237.927</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.308.515</u></b>	<b><u>13.052.233</u></b>
12	Oplysninger om dagsværdi		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-83.875	0
	<u>-83.875</u>	<u>0</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	356.454	336.823
	<u>356.454</u>	<u>336.823</u>
Bestyrelse	190.000	160.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	333.920	186.541
	<u>333.920</u>	<u>186.541</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	17.500	17.500
Kostpris ultimo	<u>17.500</u>	<u>17.500</u>
Af- og nedskrivninger primo	-17.500	-17.500
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-17.500</u>	<u>-17.500</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	11.958.338	11.958.338
Tilgang i årets løb	4.083.875	0
Afgang i årets løb	<u>-902.498</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>15.139.715</u></b>	<b><u>11.958.338</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-4.158.338	-4.158.338
Årets regulering til dagsværdi	-83.875	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>502.498</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-3.739.715</u></b>	<b><u>-4.158.338</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>11.400.000</u></b>	<b><u>7.800.000</u></b>

Investeringsejendomme består af fem udlejningsejendomme, der anvendes i forbindelse med beboelse, opholdssted for socialt udsatte beboere og domicilejendom/campingplads. Ejendommene er beliggende i Varde by, Varde opland og Bryrup.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomskomplekset. 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 husleje tillægges.

Ejendomme vurderes ens i stand og anvendelse, hvor der er anvendt et afkastkrav på 5-8% afhængig af beliggenhed.

Afkastkravet er fastsat ud fra bestyrelsens bedste vurdering af ejendommens værdier ud fra anvendelsen og kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt for området.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, 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.

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af de tre beboelsesejendomme reduceres med i alt 633 t.kr., værdien af ejendommen til institutionsbrug reduceres med 189 t.kr. og værdien af domicilejendom/campingplads reduceres med 460 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 7.876 t.kr. til 6.595 t.kr.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Anskaffelsessum primo	500.000	500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Opskrivninger primo	193.668	168.785
Årets resultat før skat	43.946	24.883
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>237.614</b>	<b>193.668</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>737.614</b>	<b>693.668</b>
<b>7. Deposita</b>		
Kostpris primo	90.000	90.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	300.000	300.000
	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
<b>9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	193.668	168.785
Resultatandel	43.946	24.883
	<b>237.614</b>	<b>193.668</b>



## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	7.320.638	7.038.182
Årets overførte overskud eller underskud	<u>17.414</u>	<u>282.456</u>
	<b><u>7.338.052</u></b>	<b><u>7.320.638</u></b>

### 11. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.354.608	239.863	4.114.745	3.101.688
Deposita	514.914	0	514.914	0
Anden gæld	<u>2.015.161</u>	<u>15.161</u>	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.884.683</u></b>	<b><u>255.024</u></b>	<b><u>6.629.659</u></b>	<b><u>3.101.688</u></b>

### 12. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Finansielle forpligtelser (handels- beholdning)</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi ultimo	<u>11.400.000</u>	<u>0</u>	<u>1.297.108</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-83.875</u>	<u>121.896</u>	<u>-97.052</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.355 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.400 t.kr.

## Frands Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frands Kristensen

Direktør

ID: 7c87f290-0e3f-4161-8423-f57a244a3da9

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 10:46:08

Underskrevet med MitID



## Jakob Kragelund Brodersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Kragelund Brodersen

Bestyrelsesformand

ID: 0277472a-39e9-4c4d-9453-4cbd900c55cc

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 15:38:40

Underskrevet med MitID



## Steen Liestmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Liestmann

Bestyrelsesmedlem

ID: 6061f7dc-1f1d-47df-af74-772ca1469877

Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 12:41:36

Underskrevet med MitID



## Lars Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Sørensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 10fc393e-97a7-4748-a958-25169efe39d1

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 15:08:59

Underskrevet med MitID



## Lars Æbelø-Nielsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Æbelø-Nielsen

Revisor

ID: 1255072680634

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 08:34:19

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Steen Liestmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Liestmann

Dirigent

ID: 6061f7dc-1f1d-47df-af74-772ca1469877

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 16:35:41

Underskrevet med MitID

