



Ny Ejendom A/S

Centervej 1
4270 Høng
CVR-nr. 27 40 81 68

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2023

Mogens Gyldenvang
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 Ny Ejendom 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.

Høng, den 25. april 2023

Direktion

Mogens Gyldenvang
direktør

Bestyrelse

Mogens Gyldenvang

Jeanette Holst Gohn

Leif Bach Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ny Ejendom A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ny Ejendom 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 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Roskilde, den 25. april 2023

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45890

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ny Ejendom A/S Centervej 1 4270 Høng CVR-nr.: 27 40 81 68 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 28. oktober 2003 Regnskabsår: 19. regnskabsår Hjemsted: Høng
Bestyrelse	Mogens Gyldenvang Jeanette Holst Gohn Leif Bach Petersen
Direktion	Mogens Gyldenvang, direktør
Revisor	Boreco Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og ligende virksomhed

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af sammenlignelige transaktioner på markedet og diskonteringsmodeller. Forudsætninger for værdiansættelsen fremgår af note 7.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.907.364, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 34.581.701.

I forbindelse med regnskabsudarbejdelsen, har ledelsen konstateret en fejl i tidligere års præsentation af egenkapitalen, idet reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ikke var korrekt præsenteret.

Reserve for nettoopskrivning primo skulle således have været 1.117 t.DKK større og overført resultat reduceret med samme beløb.

Korrektionen har ikke haft resultatpåvirkning eller påvirket balancesummen.

Der henvises til anvendt regnskabspraxis, hvor forholdet er nærmere beskrevet.

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 Ny Ejendom A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Væsentlig fejl vedrørende tidligere år

I forbindelse med regnskabsudarbejdelsen er ledelsen blevet opmærksomme på, at der i årsrapporten for 2021 fejlagtigt ikke har været bundet reserve for nettoopskrivning for indre værdi.

Reserven for nettoopskrivningen efter indre værdis metode var ultimo 2021 1.117 t.DKK og burde være særskilt præsenteret og ikke en del af overført resultat. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, er som følge heraf korrigeret.

Korrektionen har ingen påvirkning for resultatet for 2021. Fejlen påvirker hverken egenkapital eller balancesum pr. 31.12.2021. Der er således om en klassifikationsfejl.

Sammenligningstal er tilrettet i balance og noter og den akkumulerede effekt af væsentlig fejl er indregnet direkte i egenkapital primo.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende for visse ejendomme år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholds- mæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og posi- tiv 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes ved- taget inden godkendelsen af årsrapporten for Ny Ejendom A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amorti- seret kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hen- syntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		2.503.839	2.602.131
Personaleomkostninger	2	-373.346	-377.073
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.130.493	2.225.058
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.937	-5.937
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.124.556	2.219.121
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	800.000
Resultat før finansielle poster		2.224.556	3.019.121
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		461.676	374.922
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		20.019	-3.504
		0	0
Finansielle indtægter	4	519.102	632.386
Finansielle omkostninger	5	-947.078	-1.380.343
Resultat før skat		2.278.275	2.642.582
Skat af årets resultat	6	-370.911	-452.153
Årets resultat		1.907.364	2.190.429
Foreslået udbytte		1.500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-89.981	0
Overført resultat		497.345	2.190.429
		1.907.364	2.190.429

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	52.100.000	56.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	8.411	14.348
Materielle anlægsaktiver		52.108.411	56.214.348
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	3.661.042	3.199.366
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	1.067.124	1.157.105
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.323.709	4.713.713
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		181.601	187.868
Deposita		60.000	60.000
Finansielle anlægsaktiver		9.293.476	9.318.052
Anlægsaktiver i alt		61.401.887	65.532.400
Aktiver bestemt for salg		2.200.000	2.200.000
Varebeholdninger	11	2.200.000	2.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		104.153	125.805
Andre tilgodehavender		99.072	55.848
Selskabsskat		282.432	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		80.498	0
Tilgodehavender		566.155	181.653
Likvide beholdninger		1.051.843	3.898.675
Omsætningsaktiver i alt		3.817.998	6.280.328
Aktiver i alt		65.219.885	71.812.728

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.027.124	0
Overført resultat		20.054.577	20.674.337
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Egenkapital		34.581.701	32.674.337
Hensættelse til udskudt skat		5.016.996	5.013.155
Hensatte forpligtelser i alt		5.016.996	5.013.155
Gæld til realkreditinstitutter		15.872.682	19.439.091
Langfristede gældsforpligtelser	12	15.872.682	19.439.091
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	2.304.764	2.596.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.738	85.837
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.392.148	8.682.349
Selskabsskat		0	758.039
Anden gæld		180.871	1.066.910
Periodeafgrænsningsposter		0	357.636
Deposita		790.985	1.139.235
Kortfristede gældsforpligtelser		9.748.506	14.686.145
Gældsforpligtelser i alt		25.621.188	34.125.236
Passiver i alt		65.219.885	71.812.728
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	3		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitaloppgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den in- dre værdis- metode	Overført re- sultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	12.000.000	0	20.674.337	0	32.674.337
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	1.117.105	-1.117.105	0	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	12.000.000	1.117.105	19.557.232	0	32.674.337
Årets resultat	0	-89.981	497.345	1.500.000	1.907.364
Egenkapital 31. december 2022	12.000.000	1.027.124	20.054.577	1.500.000	34.581.701

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi er oplyst i note 7, hvortil der henvises.

Særlige risici: Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici: Det er vanskeligt prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Personalemkostninger		
Lønninger	357.728	357.728
Andre omkostninger til social sikring	15.618	18.445
Andre personaleomkostninger	0	900
	<u>373.346</u>	<u>377.073</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
		<u>2022</u> kr.
3 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		<u>56.200.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>100.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>52.100.000</u>

Det indregnede beløb på 100.000 kr. i resultatopgørelsen, består af urealiserede dagsværdireguleringer af investeringsejendommene.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	503.417	590.884
Andre finansielle indtægter	15.685	41.502
	<u>519.102</u>	<u>632.386</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	363.273	633.269
Andre finansielle omkostninger	565.381	747.074
Kursreguleringer omkostninger	18.424	0
	<u>947.078</u>	<u>1.380.343</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	367.070	722.524
Årets udskudte skat	3.841	-270.371
	<u>370.911</u>	<u>452.153</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		50.383.987
Afgang i årets løb		<u>-3.820.000</u>
Kostpris 31. december 2022		46.563.987
Værdireguleringer 1. januar 2022		5.816.013
Årets værdireguleringer		100.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-380.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>5.536.013</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>52.100.000</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør i 2022: 36.800.000 DKK.

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne: 0 DKK.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5% og 10% af lejeindtægterne.

Diskonteringsrente: 6-9

Antal ejendomme: 4

Dagsværdien for ejendomme der udlejes til boligformål er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør: 15.300.000 DKK

Antal ejendomme: 15

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien for disse ejendomme er sammenlig med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme.

8 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	278.534
Kostpris 31. december 2022	278.534
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	264.186
Årets afskrivninger	5.937
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	270.123
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	8.411

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	<u>5.225.456</u>	<u>5.225.456</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>5.225.456</u>	<u>5.225.456</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	-2.026.090	-2.401.012
Årets resultat	<u>461.676</u>	<u>374.922</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-1.564.414</u>	<u>-2.026.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>3.661.042</u></u>	<u><u>3.199.366</u></u>
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.117.105	1.120.608
Årets resultat	20.019	-3.503
Udbytte modtaget	<u>-110.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>1.027.124</u>	<u>1.117.105</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>1.067.124</u></u>	<u><u>1.157.105</u></u>
11 Varebeholdninger		
Aktiver bestemt for salg	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
	<u><u>2.200.000</u></u>	<u><u>2.200.000</u></u>

Noter

12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. decem- ber 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.035.230	18.177.446	2.304.764	7.385.756
	22.035.230	18.177.446	2.304.764	7.385.756

13 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 13. december 2022 udgør t.kr. 54.300.