

Forvalterboligen A/S
CVR-nr. 28 99 40 79
Skærsø Skovvej 1A, 8400 Ebeltoft

Årsrapport
1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 16 / 5 2023

Rikke Thorbjørn Christensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Forvalterboligen 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 16 / 5 2023

Direktion

Rikke Thorbjørn Christensen

Bestyrelse

Jørn Thorbjørn Christensen
Formand

Rikke Thorbjørn Christensen

Lene Thorbjørn Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Forvalterboligen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Forvalterboligen A/S for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Grenaa, den 16 / 5 2023

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen
Statsaut. revisor
mne33773

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Forvalterboligen A/S Skærsø Skovvej 1A 8400 Ebeltoft
	Telefon: 86 34 51 64
	CVR-nr.: 28 99 40 79
	Stiftet: 15. september 2005
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022
	Dokument ref.: 950 / JFH / LR / MTJ
Bestyrelse	Jørn Thorbjørn Christensen, formand Rikke Thorbjørn Christensen Lene Thorbjørn Christensen
Direktion	Rikke Thorbjørn Christensen
Revisor	ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af formuepleje af værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har i indeværende år været en nettogevinst på værdipapirer på tkr. 2.086. Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Forvalterboligen A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I medfør af Erhvervsstyrelsens vejledning af 3. maj 2021 om årsregnskabslovens bestemmelser om kapitalinteresser reklassificeres kapitalandele i associerede virksomheder og præsenteres fremover som kapitalandele i kapitalinteresser.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Praksisændringen har ingen beløbsmæssig indvirkning haft på årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken indeværende eller sidste år.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter af kapitalandele

Selskabets primære aktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser. Den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultater efter skat er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet som nettoomsætning i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække kapitalinteressens underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ved køb af nye kapitalinteresser anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdier på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastsættelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, indregnes under kapitalandele i kapitalinteresser og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 10 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwillen er knyttet til.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af børsnoterede aktier, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, virksomhedsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
	kr.	kr.
Indtægter af kapitalandele	-8.603.967	13.918.342
Andre eksterne omkostninger	-16.688	-34.562
DRIFTSRESULTAT	-8.620.655	13.883.780
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2.085.769	3.082.497
Andre finansielle indtægter	153.590	135.916
Andre finansielle omkostninger	-56.100	-10.429
RESULTAT FØR SKAT	-6.437.396	17.091.764
Skat af årets resultat	-482.992	-699.177
ÅRETS RESULTAT	-6.920.388	16.392.587
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.000.000	2.500.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-11.103.966	13.918.342
Overført resultat	183.578	-25.755
DISPONERET I ALT	-6.920.388	16.392.587

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
	kr.	kr.
Kapitalandele i kapitalinteresser.....	110.004.473	121.108.440
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	4.168.700	4.610.435
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.980.050	7.831.902
Finansielle anlægsaktiver	124.153.223	133.550.777
ANLÆGSAKTIVER.....	124.153.223	133.550.777
Likvide beholdninger	25.440	30.676
OMSÆTNINGSAKTIVER	25.440	30.676
AKTIVER.....	124.178.663	133.581.453

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	109.506.973	120.610.939
Overført resultat.....	9.363.339	9.179.761
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.000.000	2.500.000
EGENKAPITAL	123.370.312	132.790.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	14.999
Selskabsskat.....	431.813	665.951
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	360.538	109.803
Kortfristede gældsforpligtelser	808.351	790.753
GÆLDSFORPLIGTELSE R	808.351	790.753
PASSIVER	124.178.663	133.581.453

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.
1 Særlige poster		
Nettogeinst værdipapirer	2.085.768	-3.082.497
	<u>2.085.768</u>	<u>-3.082.497</u>
2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.980.050	7.831.902
	<u>9.980.050</u>	<u>7.831.902</u>
Årets urealiserede geinst indregnet i resultatopgørelsen		
Årets urealiserede geinst indregnet i resultatopgørelsen	1.954.205	2.969.725
	<u>1.954.205</u>	<u>2.969.725</u>
3 Eventualposter mv.		
Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Virksomhedens aktiver er ikke pantsat, og der er ikke afgivet nogen sikkerhedsstillelser.		

Rikke Thorbjørn Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rikke Thorbjørn Christensen
Direktør
ID: 418d587d-0008-42ff-adcb-fed00a58ee36
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 11:58:51
Underskrevet med MitID



Rikke Thorbjørn Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rikke Thorbjørn Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 418d587d-0008-42ff-adcb-fed00a58ee36
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 11:58:51
Underskrevet med MitID



Rikke Thorbjørn Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rikke Thorbjørn Christensen
Dirigent
ID: 418d587d-0008-42ff-adcb-fed00a58ee36
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 11:58:51
Underskrevet med MitID



Jørn Thorbjørn Christesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørn Thorbjørn Christesen
Bestyrelsesformand
ID: 90888322-dbcf-4e37-a45d-73c99071fda4
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 09:25:41
Underskrevet med MitID



Lene Thorbjørn Christesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lene Thorbjørn Christesen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1930c437-6bbe-4317-8e9c-a07947956489
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 09:18:27
Underskrevet med MitID



Jesper Falk Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Jesper Falk Hansen
Revisor
ID: 15846887
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 10:37:13
Underskrevet med NemID

NEM ID