

**Forvalterboligen A/S**  
**CVR-nr. 28 99 40 79**  
**Skansebakken 21, 8400 Ebeltoft**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14 / 5 2024

---

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 2023**

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 14 / 5 2024

### Direktion

Rikke Thorbjørn Christensen

### Bestyrelse

Kathrine Thorbjørn Hjerrild  
Formand

Julie Thorbjørn Hjerrild

Rikke 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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 14 / 5 2024

**ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen  
Statsaut. revisor  
mne33773

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Forvalterboligen A/S  
Skansebakken 21  
8400 Ebeltoft

Telefon: 86 34 51 64

CVR-nr.: 28 99 40 79

Stiftet: 15. september 2005

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

Dokument ref.: 950 / JFH / LR / MI

### 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. 4.858. 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 tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Forvalterboligen A/S for 2023 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.

### 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.

### 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.



## 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, 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.

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 afhændessummen 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 anskaffelsessværdi 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.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indtægter af kapitalandele .....	11.282.055	-8.603.967
Andre eksterne omkostninger .....	-16.250	-16.688
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-3.530	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>11.262.275</b>	<b>-8.620.655</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	4.858.195	2.085.769
Andre finansielle indtægter .....	223.157	153.590
Andre finansielle omkostninger .....	-54.823	-56.100
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>16.288.804</b>	<b>-6.437.396</b>
Skat af årets resultat .....	-1.105.123	-482.992
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>15.183.681</b>	<b>-6.920.388</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	130.000	4.000.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	7.282.055	-11.103.966
Overført resultat .....	7.771.626	183.578
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>15.183.681</b>	<b>-6.920.388</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser.....	117.286.528	110.004.473
Tilgodehavender hos kapitalinteresser .....	3.698.576	4.168.700
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	14.662.260	9.980.050
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>135.647.364</b>	<b>124.153.223</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>135.647.364</b>	<b>124.153.223</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>115.344</b>	<b>25.440</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>115.344</b>	<b>25.440</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>135.762.708</b>	<b>124.178.663</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	116.789.028	109.506.973
Overført resultat.....	17.134.966	9.363.339
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	130.000	4.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>134.553.994</b>	<b>123.370.312</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.999	16.000
Selskabsskat.....	124.748	431.813
Anden gæld.....	70.662	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	997.305	360.538
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.208.714</b>	<b>808.351</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.208.714</b>	<b>808.351</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>135.762.708</b>	<b>124.178.663</b>

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

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Særlige poster</b>		
Nettogeinst værdipapirer .....	<u>4.858.195</u>	<u>2.085.768</u>
	<b><u>4.858.195</u></b>	<b><u>2.085.768</u></b>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	<u>14.662.260</u>	<u>9.980.050</u>
	<b><u>14.662.260</u></b>	<b><u>9.980.050</u></b>
Årets urealiserede geinst indregnet i resultatopgørelsen		
Årets urealiserede geinst indregnet i resultatopgørelsen .....	<u>4.682.210</u>	<u>1.954.205</u>
	<b><u>4.682.210</u></b>	<b><u>1.954.205</u></b>
<b>4 Eventualposter mv.</b>		
Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Virksomhedens aktiver er ikke pantsat, og der er ikke afgivet nogen sikkerhedsstillelser.		

## Kathrine Thorbjørn Hjerrild

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kathrine Thorbjørn Hjerrild  
Bestyrelsesformand  
ID: a2592fef-7107-4409-a76b-bedbb3d0cbb2  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 13:38:25  
Underskrevet med MitID



## Rikke Thorbjørn Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rikke Thorbjørn Christensen  
Direktør  
ID: 7846e4fa-0042-4c0b-9eae-89729c386090  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 09:10:53  
Underskrevet med MitID



## Rikke Thorbjørn Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rikke Thorbjørn Christensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7846e4fa-0042-4c0b-9eae-89729c386090  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 09:10:53  
Underskrevet med MitID



## Rikke Thorbjørn Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rikke Thorbjørn Christensen  
Dirigent  
ID: 7846e4fa-0042-4c0b-9eae-89729c386090  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 09:10:53  
Underskrevet med MitID



## Julie Thorbjørn Hjerrild

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Julie Thorbjørn Hjerrild  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 2b320b45-edfd-4e95-b6c5-9514f332c234  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 10:59:51  
Underskrevet med MitID



## Jesper Falk Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Falk Hansen  
Revisor  
ID: 1281c680-9455-46a9-9728-e1059b82e4f5  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 12:54:21  
Underskrevet med MitID

