

# **Bjarne Schultz-Andersen ApS**

**Græsbjergvej 61, 4760 Vordingborg**

**CVR-nr. 33 39 51 08**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

---

**Bjarne Eik Schultz-Andersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bjarne Schultz-Andersen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 29. juni 2023

### **Direktion**

Bjarne Eik Schultz-Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejeren i Bjarne Schultz-Andersen ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bjarne Schultz-Andersen ApS 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores 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.

København, den 29. juni 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Kristian Randsløv Lydolph**

statsautoriseret revisor  
mne47843

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bjarne Schultz-Andersen ApS Græsbjergvej 61 4760 Vordingborg
	CVR-nr.: 33 39 51 08
	Stiftet: 19. januar 2011
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Bjarne Eik Schultz-Andersen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Dattervirksomheder</b>	Nymarksvej Stege ApS, Vordingborg Kildemarksvej Vordingborg ApS, Vordingborg
<b>Kapitalinteresse</b>	Guldborgsund Ejendomme ApS, Alstrup

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at købe, sælge og udleje ejendomme, samt aktiviteter hermed beslægtet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 839 t.kr. mod 411 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.418 t.kr. mod 831 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt ville kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bjarne Schultz-Andersen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden 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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter kostpris på solgte ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

### 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 selskabets medarbejdere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	5 år	0

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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.

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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”.

### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsværdien) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Bjarne Schultz-Andersen ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>839.336</b>	<b>410.896</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	285.416
2 Personaleomkostninger	-695.196	-715.396
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-60.127	-48.765
<b>Driftsresultat</b>	<b>84.013</b>	<b>-67.849</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-30.898	0
Indtægter af kapitalinteresser	90.627	-371.365
Finansielle indtægter	1.888.207	2.084.056
Finansielle omkostninger	-230.678	-467.821
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.801.271</b>	<b>1.177.021</b>
3 Skat af årets resultat	-383.682	-345.670
<b>Årets resultat</b>	<b>1.417.589</b>	<b>831.351</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	57.200	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	59.729	-371.365
Udbytte for regnskabsåret	58.900	0
Overføres til overført resultat	1.241.760	1.202.716
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.417.589</b>	<b>831.351</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	212.460	272.587
6 Investeringsejendomme	13.988.300	13.963.749
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.200.760</u>	<u>14.236.336</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.154.352	3.254.649
8 Kapitalinteresse	1.407.404	1.316.777
9 Andre tilgodehavender	10.630.484	17.944.805
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.192.240</u>	<u>22.516.231</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>29.393.000</u></b>	<b><u>36.752.567</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme til videresalg	846.021	1.413.292
Varebeholdninger i alt	<u>846.021</u>	<u>1.413.292</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	630.454	0
Tilgodehavende selskabsskat	270.852	72.986
Andre tilgodehavender	0	6.435.432
Tilgodehavender i alt	<u>901.306</u>	<u>6.508.418</u>
Likvide beholdninger	9.269.888	486.350
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.017.215</u></b>	<b><u>8.408.060</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>40.410.215</u></b>	<b><u>45.160.627</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.356.506	1.296.777
Overført resultat	34.261.153	33.019.392
Foreslået udbytte for regnskabsåret	58.900	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>35.756.559</b>	<b>34.396.169</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	793.213	792.686
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>793.213</b>	<b>792.686</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	1.706.201	7.998.353
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.706.201	7.998.353
Kortfristet del af langfristet gæld	85.000	310.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.125	39.125
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.720.849	1.303.293
Selskabsskat	7	0
Anden gæld	301.061	297.214
Periodeafgrænsningsposter	8.200	23.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.154.242	1.973.419
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.860.443</b>	<b>9.971.772</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>40.410.215</b>	<b>45.160.627</b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualposter



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapi- tal</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	1.296.777	33.019.393	0	34.396.170
Resultatandel	0	59.729	1.241.760	58.900	1.360.389
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	57.200	0	57.200
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-57.200	0	-57.200
	<b>80.000</b>	<b>1.356.506</b>	<b>34.261.153</b>	<b>58.900</b>	<b>35.756.559</b>

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	13.988.300
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	636.064	674.150
Pensioner	54.000	36.000
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
Personaleomkostninger i øvrigt	1.724	1.838
	<u><b>695.196</b></u>	<u><b>715.396</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	383.155	465.014
Årets regulering af udskudt skat	<u>527</u>	<u>-119.344</u>
	<u><b>383.682</b></u>	<u><b>345.670</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	0	600.000
Tilgang i årets løb	0	11.824
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-611.824</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2022	551.944	313.257
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>238.687</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>551.944</u></b>	<b><u>551.944</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-279.357	-230.592
Årets afskrivninger	<u>-60.127</u>	<u>-48.765</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-339.484</u></b>	<b><u>-279.357</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>212.460</u></b>	<b><u>272.587</u></b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	10.383.135	12.941.194
Tilgang i årets løb	24.551	0
Afgang i årets løb	0	-2.558.059
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>10.407.686</b>	<b>10.383.135</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	3.580.614	4.157.683
Årets regulering til dagsværdi	0	212.742
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-789.811
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>3.580.614</b>	<b>3.580.614</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>13.988.300</b>	<b>13.963.749</b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

- Afkastkravet ligger i intervallet 5 % - 15 % afhængig af geografi og stand.
- Tomgangslejen er fastlagt til 10 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostningerne udgør mellem 20 % og 30 % af lejeindtægterne.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Følsomhedsanalyse: Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et afkast i intervallet 5 % til 15 %. 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.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Gennemsnitligt afkastkrav på hele ejendomsportefølgen er 6,91 % og den regnskabsmæssige værdi kr. 13.988.300.

Ved ændring med minus - 1 % til et afkastkrav på 5,91 % er værdien kr. 16.353.818

Ved ændring med plus 1 % til et afkastkrav på 7,91 % er værdien kr. 12.220.632

## Noter

### 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2022	3.254.649	0
Tilgang i årets løb	0	3.254.649
Afgang i årets løb	-69.399	0
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>3.185.250</b>	<b>3.254.649</b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-30.898	0
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-30.898</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>3.154.352</b>	<b>3.254.649</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nymarksvej Stege ApS, Vordingborg	100 %	578.839	-21.161
Kildemarksvej Vordingborg ApS, Vordingborg	100 %	2.575.513	-9.737
		<b>3.154.352</b>	<b>-30.898</b>

### 8. Kapitalinteresse

Kostpris 1. januar 2022	20.000	20.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	1.296.777	1.668.142
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	90.627	67.634
Regulering til tidligere år	0	-438.999
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>1.387.404</b>	<b>1.296.777</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>1.407.404</b>	<b>1.316.777</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Guldborgsund Ejendomme ApS, Alstrup	33,33 %	4.222.215	271.881
		<b>4.222.215</b>	<b>271.881</b>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2022	17.944.805	22.989.017
Tilgang i årets løb	499.500	2.541.047
Afgang i årets løb	<u>-7.813.821</u>	<u>-7.585.259</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>10.630.484</u></b>	<b><u>17.944.805</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>10.630.484</u></b>	<b><u>17.944.805</u></b>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.791.201	8.308.640
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-85.000</u>	<u>-310.287</u>
	<b><u>1.706.201</u></b>	<b><u>7.998.353</u></b>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr., 1.791 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.825.

### 12. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# PENNEO

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

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

## Navnet er skjult

Direktør

Serienummer: 6b4ec609-8ae9-49ab-a836-62d5892658a9

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-29 21:15:15 UTC



## Kristian Lydolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:43340328

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-06-30 04:05:50 UTC



## Navnet er skjult

Dirigent

Serienummer: 6b4ec609-8ae9-49ab-a836-62d5892658a9

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-30 07:06:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1BOGH-V2MFD-CE50I-BSEDF-YXWVO-0605N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>