

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

GENTOFTE-FREDERIKSBERG EJENDOMSSELSKAB K/S

Egebjergvej 329

4571 Grevinge

CVR-nr. 39 12 55 36

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 22/6 2023

Advokat Finn Henrik Träff
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4-6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7-12 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 13 |
| Balance pr. 31. december 2022 | 14-15 |
| Noter | 16-17 |

Selskab

Gentofte-Frederiksberg Ejendomsselskab K/S
Egebjergvej 329
Grevinge 4571

CVR-nr. 39 12 55 36

6. regnskabsår

Hjemsted: Odsherred

Direktion

Moses Kromann Reich

Bestyrelse

Hans Erik Kromann, formand

Advokat Finn Henrik Träff

Moses Kromann Reich

Kirsten Marie Petersen

Liv Kromann Reich

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Jesper Tranegaard Berril Andersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Gentofte-Frederiksberg Ejendomsselskab K/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis vedrørende GI på baggrund af generel udtagelse fra Erhvervsstyrelsen, således at lejers indbetaling af leje, som vedrører Grundejernes Investeringsfond, i år og fremover er indregnet i resultatopgørelsen som en indtægt. Der var tidligere indregnet en hensat forpligtelse på et tilsvarende beløb som indestående hos Grundejernes Investeringsfond. Denne forpligtelse er nu ikke længere indregnet. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede praksis. Den ændrede praksis har beløbsmæssigt medført at sidste års resultat er forbedret med 0 t.kr. Derudover er egenkapitalen primo er forbedret med 2.198 t.kr.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en stigning i indtjeningen i forhold til sidste år og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Den primære årsag til det højere resultat skyldes kursgevinst på indfriet lån i året, samt tilgang af fast ejendom til udlejning.

Korrektion af tidligere års fejl og sammenligningstal

Ledelsen har korrigeret væsentlige fejl i sidste års årsrapport, som betyder at årsrapporten for 2021 er aflagt med for høj værdiansættelse af anden gæld, hvilket betyder at regnskabet ikke har givet et korrekt billede af virksomhedens egenkapital. Der er tale om følgende fejl:

| | |
|--|-------------------|
| Manglende indregning af gældseftergivelse i 2018 (som følge af Skattestyrelsens korrektion af generationsskifte) | 8.647.368 |
| For høje indregnede renteomkostninger | <u>1.354.522</u> |
| Summen af væsentlige fejl | <u>10.001.890</u> |

De væsentlige fejl er korrigeret over virksomhedens resultatopgørelse i henholdsvis 2021 og 2020 og påvirker således egenkapitalen primo 2022 positivt med t.kr. 10.002.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Gentofte-Frederiksberg Ejendomsselskab K/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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 22. juni 2023

I direktionen

Moses Kromann Reich
Direktør

I bestyrelsen

Hans Erik Kromann
Formand

Advokat Finn Henrik Träff
Bestyrelsesmedlem

Moses Kromann Reich
Bestyrelsesmedlem

Kirsten Marie Petersen
Bestyrelsesmedlem

Liv Kromann Reich
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Gentofte-Frederiksberg Ejendomsselskab K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gentofte-Frederiksberg Ejendomsselskab K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

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

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, at sammenligningstallene i årsregnskabet ikke er revideret, som det også fremgår af regnskabet.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 22. juni 2023

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Jesper Tranegaard Berril Andersen
statsautoriseret revisor
mne35841

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis vedrørende GI på baggrund af generel udtagelse fra Erhvervsstyrelsen, således at lejers indbetaling af leje, som vedrører Grundejernes Investeringsfond, i år og fremover er indregnet i resultatopgørelsen som en indtægt. Der var tidligere indregnet en hensat forpligtelse på et tilsvarende beløb som indestående hos Grundejernes Investeringsfond. Denne forpligtelse er nu ikke længere indregnet. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede praksis. Den ændrede praksis har beløbsmæssigt medført at sidste års resultat er forbedret med 0 t.kr. Derudover er egenkapitalen primo er forbedret med 2.198 t.kr.

Korrektion af tidligere års fejl og sammenligningstal

Virksomheden har korrigeret regnskabet, som følge af afgørelse hos Skattestyrelsen vedrørende gælds-eftergivelse i 2018. Effekten af korrektionen er indregnet på egenkapitalen primo i sammenligningsåret og sammenligningstal er korrigeret. Dette har en positiv effekt på sidste års resultat på 357.327 kr., og egenkapitalen primo er reguleret med 9.644.563 kr. som følge heraf.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "ejendomsomkostninger", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Grundejernes Investeringsfond

Lejeres indbetaling af leje indtægtsføres i den periode lejen vedrører. Dette omfatter også den del af lejen som eventuelt betales videre til Grundejernes Investeringsfond til vedligeholdelse. Betalingen til Grundejernes Investeringsfond opføres under aktiverne under Indestående GI.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver, kompensationer fra de statslige støtteordninger samt avance ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, administrations- og lokaleomkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Årets afholdte omkostninger til udvendig vedligeholdelse omkostningsføres under andre eksterne omkostninger. Ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 120 indtægtsføres beløbet under andre eksterne omkostninger.

Hvor udbetalingen fra Grundejernes Investeringsfond direkte vedrører forbedringer, er udbetalingen modregnet de aktiverede forbedringsomkostninger.

I det omfang, den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, er årets pligtige henlæggelse omkostningsført. Afholdte omkostninger til indvendig vedligeholdelse modregnes i ejendommens gæld til beboerne på konto for indvendig vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapital gevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som der vil forbedre ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|----------------------|-----------------|------------------|
| Investeringsjendomme | 40 år | 310,3 mio.kr. |
| Installationer | 10 år | kr.0 |

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid, jf. ovenstående.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0% |

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste/andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejedeponita, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Leasing

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Tilsvarende er tidligere kurstab og låneomkostninger, hvor kursværdien af det nye lån afviger mindre end 10% fra det omlagte lån, ligeledes aktiveret og afskrives over det oprindelige låns løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>Ej revideret 2021</u> |
|--|--------------------------|------------------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 16.918.121 | 18.335.468 |
| 1 Personaleomkostninger | <u>-3.694.807</u> | <u>-3.456.980</u> |
| INDTJENINGSBIDRAG | 13.223.314 | 14.878.488 |
| Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver | <u>-507.691</u> | <u>-460.454</u> |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | 12.715.623 | 14.418.034 |
| Andre finansielle indtægter | 15.210.124 | 108.937 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-3.601.117</u> | <u>-3.026.559</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | 24.324.630 | 11.500.412 |
| Skat af årets resultat | <u>0</u> | <u>0</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>24.324.630</u></u> | <u><u>11.500.412</u></u> |

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

| | | |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Uddelinger i regnskabsåret | 3.813.000 | 3.656.216 |
| Overført resultat | <u>20.511.630</u> | <u>7.844.196</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>24.324.630</u></u> | <u><u>11.500.412</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2022</u> | <u>Ej revideret 31/12 2021</u> |
|---|----------------------------------|------------------------------------|
| Investeringsejendomme | 323.671.254 | 313.840.922 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>545.432</u> | <u>688.215</u> |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>324.216.686</u> | <u>314.529.137</u> |
| Andre tilgodehavender | <u>0</u> | <u>3.500.000</u> |
| FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>0</u> | <u>3.500.000</u> |
| ANLÆGSAKTIVER | <u>324.216.686</u> | <u>318.029.137</u> |
| Fremstillede varer og handelsvarer | <u>17.100</u> | <u>22.661</u> |
| VAREBEHOLDNINGER | <u>17.100</u> | <u>22.661</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 89.677 | 171.321 |
| Andre tilgodehavender | 21.861.727 | 21.865.326 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>44.739</u> | <u>60.630</u> |
| TILGODEHAVENDER | <u>21.996.143</u> | <u>22.097.277</u> |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>2.122.376</u> | <u>7.009.530</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>24.135.619</u> | <u>29.129.468</u> |
| AKTIVER I ALT | <u><u>348.352.305</u></u> | <u><u>347.158.605</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2022</u> | <u>Ej revideret 31/12 2021</u> |
|--|---------------------------|------------------------------------|
| Indskudskonto | 120.000 | 120.000 |
| Overført resultat | <u>64.720.277</u> | <u>43.546.268</u> |
| EGENKAPITAL | <u>64.840.277</u> | <u>43.666.268</u> |
| | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 241.511.738 | 260.396.461 |
| Anden gæld | 0 | 0 |
| Deposita | <u>9.001.301</u> | <u>8.126.179</u> |
| 2 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | <u>250.513.039</u> | <u>268.522.640</u> |
| 2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4.444.633 | 8.813.545 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.321.285 | 1.068.624 |
| Anden gæld | <u>27.233.071</u> | <u>25.087.528</u> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | <u>32.998.989</u> | <u>34.969.697</u> |
| | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | <u>283.512.028</u> | <u>303.492.337</u> |
| | | |
| PASSIVER I ALT | <u><u>348.352.305</u></u> | <u><u>347.158.605</u></u> |
| | | |
| 3 Eventualforpligtelser | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| 1 | Personaleomkostninger | 2022 | Ej revideret 2021 |
|---|---------------------------------------|-----------|----------------------|
| | Gager og lønninger | 3.548.488 | 3.314.166 |
| | Pensioner | 57.000 | 57.362 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 89.319 | 85.452 |
| | I ALT | 3.694.807 | 3.456.980 |

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 8 mod 7 i sidste regnskabsår.

| 2 | Langfristede gældsforpligtelser | 31/12 2022 | Ej revideret 31/12 2021 |
|---|---|-------------|----------------------------|
| | <u>Gældsforpligtelser i alt:</u> | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 245.956.371 | 265.532.368 |
| | Anden gæld | 0 | 3.677.638 |
| | Deposita | 9.001.301 | 8.126.179 |
| | I ALT | 254.957.672 | 277.336.185 |
| | <u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u> | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 4.444.633 | 5.135.907 |
| | Anden gæld | 0 | 3.677.638 |
| | Deposita | 0 | 0 |
| | I ALT | 4.444.633 | 8.813.545 |
| | <u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u> | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 225.170.903 | 245.735.810 |
| | Anden gæld | 0 | 0 |
| | Deposita | 9.001.301 | 8.126.179 |
| | I ALT | 234.172.204 | 253.861.989 |

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet betalingsgaranti overfor kreditinstitut med i alt kr. 100.000.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 5.405.087, i virksomhedens investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 23.242.695 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Realkreditpantebrev, nom. 309.521.621, i virksomhedens investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 318.197.567 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 13.000.000, i virksomhedens investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 80.004.951 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

PENNEO

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

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

Navnet er skjult

Direktør

Serienummer: fdc4f033-38b4-4b88-a2e1-bf5392d7fb1b

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-26 08:23:39 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fdc4f033-38b4-4b88-a2e1-bf5392d7fb1b

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-26 08:23:39 UTC



Kirsten Marie Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 355a71ed-8a32-4e35-9982-e54be7528f7e

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-26 11:05:12 UTC



Hans Erik Kromann

Bestyrelsesformand

Serienummer: 227f447a-3b27-49e7-bcc7-48ea5f7a28fb

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-26 12:46:02 UTC



Finn Henrik Träff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 68dc57ee-14d3-4c52-9f91-9b056c3c7478

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-26 14:25:37 UTC



Liv Kromann Reich

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c802d158-296d-4e7a-b03e-119ccaf85d16

IP: 89.36.xxx.xxx

2023-06-28 22:16:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: BH7G2-MULZF-MUENL-8W80F-0UCFA-E106H

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>

PENNEO

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

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

Jesper Tranegaard Berril Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 83063925-9c63-45af-a026-bb7e44445fd8

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-06-29 05:09:30 UTC



Finn Henrik Träff

Dirigent

Serienummer: 68dc57ee-14d3-4c52-9f91-9b056c3c7478

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-29 07:03:35 UTC



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>