

# **Den Selvejende Institution Frederiksgården**

**Rådmand Steins Alle 16 C 009, 2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 46 12 11 12**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 27. april 2023.

---

**Pernille Høxbro**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Den Selvejende Institution Frederiksgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. april 2023

### Administrator

Pernille Høxbro  
Advokat (H)

### Bestyrelse

Flemming Brank  
Formand

Emil Mihail Jelstrup  
Næstformand

Bettina Palle  
Bestyrelsesmedlem

David Munis Zepernick  
Bestyrelsesmedlem

Ilse Højgaard Kandler  
Bestyrelsesmedlem

Helle Ebbesen Smed  
Bestyrelsesmedlem

Aage Møller  
Bestyrelsesmedlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til bestyrelsen i Den Selvejende Institution Frederiksgården

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Frederiksgården 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 fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af fondens 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 fonden 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.

#### 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 fondens 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 fonden, 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 er 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fondens 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 fondens 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 fonden 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 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.

København, den 14. april 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Mønster  
statsautoriseret revisor  
mne18499

## Fondsoplysninger

---

<b>Fonden</b>	Den Selvejende Institution Frederiksgården Rådmand Steins Alle 16 C 009 2000 Frederiksberg  Telefon: 38712656 Hjemmeside: <a href="http://www.frederiksgaarden.dk">www.frederiksgaarden.dk</a>  CVR-nr.: 46 12 11 12 Stiftet: 1. januar 1957 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Brank, Formand Emil Mihail Jelstrup, Næstformand Bettina Palle, Bestyrelsesmedlem David Munis Zepernick, Bestyrelsesmedlem Ilse Højgaard Kandler, Bestyrelsesmedlem Helle Ebbesen Smed, Bestyrelsesmedlem Aage Møller, Bestyrelsesmedlem
<b>Direktion</b>	Pernille Høxbro, Direktør
<b>Administrator</b>	Pernille Høxbro, DADES Huset, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Lyngby, Advokat (H)
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Advokatforbindelser</b>	Advokatfirmaet Pernille Høxbro,, DADES Huset, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Lyngby Advokat Morten Langer, Accura advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

---

### Fondens væsentligste aktiviteter

Institutionens ejer kollektivbebyggelsen Frederiksgården.

Den Selvejende Institution "Frederiksgården" har som sit eneste og udelukkende formål at sikre gode, tidssvarende og trygge boliger for samfundets ældre, enligt stillede borgere og i særlig grad Frederiksbergborgere.

### God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag. Redegørelsen indgår ikke i ledelsesberetningen, men er i stedet offentliggjort på fondens hjemmeside <http://www.frederiksgaarden.dk/?p=1322>.

### Fondens uddelingspolitik

Frederiksgårdens uddelingspolitik er i overensstemmelse med institutionens vedtægter, at anvende overskuddet således at det kommer lejerne i ejendommen til gode. Dette hensyn er tilgodeset ved at sikre, at der dels er tilstrækkelige reserver til vedligeholdelse og nødvendige forbedringer af ejendommen samt dels konsolidering af institutionen, for derved at sikre fundamentet for så vidt muligt at fastholde det nuværende lejeniveau for beboerne. Der er ikke truffet beslutning om uddelinger til andre formål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 19.239 t.kr. mod 18.636 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.035 t.kr. mod -8.691 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Miljøforhold

Det er bestyrelsens ønske at der i ejendommens drift sker en grøn omstilling. Derfor arbejdes der løbende med grønne projekter. I 2018 blev der etableret grønt tag på en del af ejendommen og derfra opsamles regnvand til fællesvaskeriet og havens springvand. Fællesbelysning udskiftes løbende til led belysning

Ligeledes sker der affaldssortering hos alle beboere og der er etableret miljøgård i ejendommen.

Som følge af bestyrelsens ønske om at fremme biodiversiteten er der sket om lægning af dele af ejendommens have arealer, således at der er en større biodiversitet på de grønne områder.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

For at Frederiksgårdens kollektive faciliteter fortsat skal fremstå attraktive og moderne har bestyrelsen besluttet at restauranten renoveres ligesom der sker en udskiftning af hele serveringslinjen med deraf følgende energioptimering. Selve renoveringen forventes at være afsluttet efter regnskabsaflæggelse medio maj 2023.

Bestyrelsen har besluttet at der opsættes solceller på ejendommen til brug for det fælles strømforbrug på ejendommen dvs -vaskeri-restaurant- køkken- gangarealer mm. Opsætningen sker i efteråret 2023.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Frederiksgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond.

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 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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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

### Nettoomsætning

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat 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.

Institutionen er skattepligtig efter fondsbeskatningsloven.

Der afsættes ikke udskudt skat af forskellen mellem de skattemæssige regnskabsmæssige værdier eller af de fremført skattemæssige underskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 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.

### Varebeholdninger

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

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Øvrig reserve

For, gennem årene, at udjævne vedligeholdelsesomkostninger og udgifter til fornyelser foretages der reservering til fremtidige fornyelse og istandsættelse og anvendelser af tidligere hensættelser.

Reservationen betragtes som interne uddelinger i henhold til fondslovens bestemmelser, og optages som et passiv i årsrapporten.

### Fondsskat 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 og for betalte acontoskatter.

### Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Nettoomsætning	19.239.238	18.636
Andre driftsindtægter	106.666	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-2.016.342	-1.698
Andre eksterne omkostninger	-9.669.216	-23.090
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7.660.346</b>	<b>-6.152</b>
1 Personaleomkostninger	-3.275.668	-3.171
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-61.885	-59
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.322.793</b>	<b>-9.382</b>
Andre finansielle indtægter	835.449	1.555
Øvrige finansielle omkostninger	-4.123.266	-864
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.034.976</b>	<b>-8.691</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.034.976</b>	<b>-8.691</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	3.895
Overføres til øvrige reserver	2.280.193	-12.586
Disponeret fra overført resultat	-1.245.217	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.034.976</b>	<b>-8.691</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	69.360.310	66.534
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	130.151	118
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>69.490.461</u>	<u>66.652</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>69.490.461</u></b>	<b><u>66.652</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	98.436	64
Varebeholdninger i alt	<u>98.436</u>	<u>64</u>
Tilgodehavende selskabsskat	201.264	47
Andre tilgodehavender	99.856	137
Tilgodehavender i alt	<u>301.120</u>	<u>184</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	19.958.942	22.685
Værdipapirer i alt	<u>19.958.942</u>	<u>22.685</u>
Likvide beholdninger	14.538.641	14.831
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>34.897.139</u></b>	<b><u>37.764</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>104.387.600</u></b>	<b><u>104.416</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	300.000	300
Øvrige reserver	16.648.026	14.368
Overført resultat	33.354.303	34.599
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>50.302.329</u></b>	<b><u>49.267</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	1.743.396	1.444
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.743.396</u></b>	<b><u>1.444</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	39.108.262	40.375
Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	260.910	415
Deposita	4.309.888	4.252
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>43.679.060</u>	<u>45.042</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.269.996	1.258
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.115.270	5.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser	731.693	787
Anden gæld	545.856	631
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.662.815</u>	<u>8.663</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>52.341.875</u></b>	<b><u>53.705</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>104.387.600</u></b>	<b><u>104.416</u></b>

**3 Oplysninger om dagsværdi****4 Nærtstående parter**

## Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.080.811	2.986
Pensioner	150.371	144
Andre omkostninger til social sikring	44.486	41
	<b>3.275.668</b>	<b>3.171</b>
Bestyrelse	215.000	80
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	7
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	40.378.258	41.633
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.269.996	-1.258
	<b>39.108.262</b>	<b>40.375</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	34.017.590	35.336
<b>3. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<b>Andre børsnoterede værdipapirer kr.</b>	<b>Børsnoterede obligationer kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2022	17.748.137	2.209.555
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.231.948	-217.654
<b>4. Nærtstående parter</b>		
<b>Transaktioner</b>		
Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:		
	2022 kr.	2021 t.kr.
Køb af advokatydelse hos administrator	77.438	49.906
Køb af varmemesterydelser hos administrator	60.469	81.860
Administrationshonorar	998.253	990.625
Køb af byggesagsadministration	233.750	462.510



## Noter

---

### Transaktioner (fortsat)

Køb af øvrig rådgivning, herunder udvikling af Frederiksgården	76.688	48.000
--	--------	--------

# 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.”

## Pernille Høxbro

Administrator

Serienummer: 6d1b11a0-d984-4872-abb2-b9f140432b21

IP: 87.63.xxx.xxx

2023-05-03 09:38:30 UTC



## Aage Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5bd2c4c0-b298-4d70-98ec-b745d63eab84

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-05-03 19:25:33 UTC



## Flemming Brank

Bestyrelsesformand

Serienummer: 252fde37-441e-4b59-b6dd-0ea64abf8b49

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-04 17:28:12 UTC



## Ilse Højgaard Kandler

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5b43bea3-aa82-4303-aeb2-e00088298976

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-05-05 05:41:04 UTC



## Bettina Palle

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 14dce0a1-1def-42de-92bf-5e4845e48e4b

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-05-05 09:42:57 UTC



## Helle Ebbesen Smed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c4f84b0b-98cd-4652-a640-be33e21c7a82

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-06 10:40:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: AS3LL-YYXK4-UGM6U-IPV1L-TDX4C-XNTU5

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 tidsstempelt 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Emil Mihail Jelstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b2fc1c01-8613-4886-8785-f9fd42b11f58

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-07 10:10:33 UTC



## David Munis Zepernick

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 381a546f-b36a-44e5-8d93-de822ad4a6c4

IP: 86.58.xxx.xxx

2023-05-11 11:58:45 UTC



## Carsten Mønster

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:75781553

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-11 13:02:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: AS3LL-YXXK4-UGM6U-IPV1L-TDX4C-XNTU5

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>