

**Holmskov & Co. A/S**  
**Strandvejen 92 B, 7120 Vejle Øst**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 56 10 60 14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023.

---

**Keld Norup**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

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

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Pengestrømsopgørelse
- 16 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Holmskov & Co. A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vejle Øst, den 19. juni 2023

### Direktion

Frank Ingelev Holmskov  
direktør

### Bestyrelse

Keld Norup  
formand

Frank Ingelev Holmskov

Anne Marie Holmskov

Henriette Holmskov

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til aktionæren i Holmskov & Co. A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holmskov & Co. A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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 revisorer 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 revisoreres 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.

Vejle, den 19. juni 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne29425

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Holmskov & Co. A/S Strandvejen 92 B 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 56 10 60 14
	Stiftet: 5. december 1975
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 47. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Keld Norup, formand Frank Ingelev Holmskov Anne Marie Holmskov Henriette Holmskov
<b>Direktion</b>	Frank Ingelev Holmskov, direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet i årsrapporten til 62.793 t.kr., svarende til et gennemsnitlig afkast på 6,1%. Eventuelle ændringer i markedsrenten samt ændringer i investors afkastkrav vil medføre tilsvarende ændringer i ejendommenes værdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.343.792 kr. mod 5.519.323 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.508.266 kr. mod 14.229.384 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende, men forventet på baggrund af udviklingen på de finansielle markeder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Holmskov & Co. A/S 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter, omkostninger vedr. investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 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.

### Investeringsejendomme

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, 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

#### Udbytte

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

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.343.792</b>	<b>5.519.323</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.914.000	0
1 Personaleomkostninger	-425.575	-457.919
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-82.911	-88.677
<b>Driftsresultat</b>	<b>-78.694</b>	<b>4.972.727</b>
Andre finansielle indtægter	3.162.018	11.271.730
Øvrige finansielle omkostninger	-8.077.573	-66.959
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.994.249</b>	<b>16.177.498</b>
2 Skat af årets resultat	485.983	-1.948.114
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.508.266</b>	<b>14.229.384</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	4.000.000	1.500.000
Overføres til overført resultat	0	12.729.384
Disponeret fra overført resultat	-8.508.266	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.508.266</b>	<b>14.229.384</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	234.135	312.180
4 Investeringsejendomme	62.792.537	65.706.537
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.026.672</u>	<u>66.018.717</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>63.026.672</u></b>	<b><u>66.018.717</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	800.400	0
Andre tilgodehavender	330.739	175.143
Tilgodehavender i alt	<u>1.131.139</u>	<u>175.143</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	72.247.501	76.363.454
Værdipapirer i alt	<u>72.247.501</u>	<u>76.363.454</u>
Likvide beholdninger	<u>227.547</u>	<u>872.694</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>73.606.187</u></b>	<b><u>77.411.291</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>136.632.859</u></b>	<b><u>143.430.008</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	117.530.215	126.038.481
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	1.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>124.530.215</u></b>	<b><u>130.538.481</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	8.728.000	9.322.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>8.728.000</u></b>	<b><u>9.322.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	1.093.562	977.687
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.093.562</u>	<u>977.687</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	125.600	113.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.611	274.289
Selskabsskat	0	8.448
Anden gæld	2.041.871	2.195.203
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.281.082</u>	<u>2.591.840</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.374.644</u></b>	<b><u>3.569.527</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>136.632.859</u></b>	<b><u>143.430.008</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	3.000.000	113.309.097	0	116.309.097
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>12.729.384</u>	<u>1.500.000</u>	<u>14.229.384</u>
Egenkapital 1. januar 2022	3.000.000	126.038.481	1.500.000	130.538.481
Udbetalt udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>-8.508.266</u>	<u>4.000.000</u>	<u>-4.508.266</u>
	<u><b>3.000.000</b></u>	<u><b>117.530.215</b></u>	<u><b>4.000.000</b></u>	<u><b>124.530.215</b></u>



**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat	-4.508.266	14.229.384
6 Reguleringer	7.421.617	-11.773.430
7 Ændring i driftskapital	-457.906	-591.196
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.455.445	1.864.758
Renteindbetalinger og lignende	1.772.816	1.018.826
Renteudbetalinger og lignende	-8.488	-66.959
Pengestrøm fra ordinær drift	4.219.773	2.816.625
Betalt selskabsskat	-916.866	-3.701.239
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>3.302.907</b>	<b>-884.614</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-1.290.226
Salg af materielle anlægsaktiver	0	14.151.003
Køb af finansielle anlægsaktiver	-5.557.366	-21.058.061
Salg af finansielle anlægsaktiver	2.993.437	8.143.199
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-2.563.929</b>	<b>-54.085</b>
Afdrag på langfristet gæld	115.875	-403.649
Betalt udbytte	-1.500.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.384.125</b>	<b>-403.649</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-645.147</b>	<b>-1.342.348</b>
Likvider primo	872.694	2.215.042
<b>Likvider ultimo</b>	<b>227.547</b>	<b>872.694</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	227.547	872.694
<b>Likvider ultimo</b>	<b>227.547</b>	<b>872.694</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	417.916	426.834
Pensioner	0	23.040
Andre omkostninger til social sikring	7.659	8.045
	<u>425.575</u>	<u>457.919</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	104.610	3.986.114
Udskudt skat af årets resultat	-594.000	-2.038.000
Regulering af tidligere års skat	3.407	0
	<u>-485.983</u>	<u>1.948.114</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
		<u>461.475</u>
Kostpris primo		461.475
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>461.475</u>
Af- og nedskrivninger primo		149.295
Årets afskrivninger		78.045
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>227.340</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>234.135</u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	33.171.312	39.708.775
Tilgang i årets løb	0	900.000
Afgang i årets løb	0	-7.437.463
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>33.171.312</b></u>	<u><b>33.171.312</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	32.535.225	36.452.225
Årets regulering til dagsværdi	-2.914.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-3.917.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>29.621.225</b></u>	<u><b>32.535.225</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>62.792.537</b></u>	<u><b>65.706.537</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Der er tale om 3 ejendomme beliggende i Vejles indre by. Ejendommene er blandede ejendomme med bolig og retail samt kontor. De er alle beliggende på eller ved Vejles gågade og værdiansat ud fra individuelle afkastkrav i spændet mellem 5,6% og 6,5%. Afkastkravene er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningspotentiale mv.

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 afkastkrav til forrentningen af fast ejendom.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

**Noter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>6. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.992.045	78.045
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-2.594.818
Andre finansielle indtægter	-3.162.018	-11.271.730
Øvrige finansielle omkostninger	8.077.573	66.959
Skat af årets resultat	-485.983	1.948.114
	<u>7.421.617</u>	<u>-11.773.430</u>
<b>7. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-155.596	154.482
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-302.310	-745.678
	<u>-457.906</u>	<u>-591.196</u>