Spangsberg Ejendomme A/S

Tirsbækvej 24

7120 Vejle Øst

CVR-nr. 25283449

Årsrapport for 2022

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24-03-2023

_____

Jannik Antonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Spangsberg Ejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Spangsberg Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22-02-2023

Direktion

Renè Spangsberg

Bestyrelse

Jannik Antonsen	Renè Spangsberg	Anette Spangsberg
Medlem	Medlem	Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Spangsberg Ejendomme A/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Spangsberg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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.

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 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.

Vejle, den 22-02-2023

LP Revision & rådgivning
CVR-nr. 16368342

Leon Pinholt
Statsautoriseret revisor
mne10726

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Spangsberg Ejendomme A/S Tirsbækvej 24 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	25283449
Stiftelsesdato	01-03-2000
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Bestyrelse	Jannik Antonsen Renè Spangsberg Anette Spangsberg
Direktion	Renè Spangsberg
Revisor	LP Revision & rådgivning Mylius Erichsensvej 3 7100 Vejle
CVR-nr.	16368342

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom med hovedvægt på boligudlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Selskabets investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi for den enkelte ejendom, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altíd indeholder et element af usikkerhed.

Usædvanlige forhold
Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 1.435.264, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 88.737.731, og en egenkapital på kr. 20.879.014.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter i den forløbne regnskabsperiode. Der er i regnskabsåret sket delindfrielse af renteloft aftale med en realiseret gevinst på t.kr. 745 som indgår i Resultatopgørelsen "Andre finansielle indtægter", endvidere er der over egenkapitalen sket dagsværdiregulering af finansielle instrumenter med t.kr. +1.033 , herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at der kræves omtale i ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Spangsberg Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme.

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

Ejendommenes driftsudgifter
Ejendommenes driftsudgifter omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgifter samt andre direkte ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, oprationelle leasingomkostninger samt ikke direkte henførbare ejendomsomkostninger mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver (investeringsejendomme) målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelsen måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Realkreditlån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under note for langfristede gældsforpligtelser.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		6.441.104	6.418.157
Andre driftsindtægter		0	402.575
Ejendommenes driftsudgifter		-1.637.370	-1.549.075
Andre eksterne omkostninger		-421.054	-466.327
Bruttoresultat		**4.382.680**	**4.805.330**
Personaleomkostninger	1	-1.682.144	-1.539.711
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-10.781	-26.681
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-349.755	300.000
Driftsresultat		**2.340.000**	**3.538.938**
Andre finansielle indtægter		744.751	0
Finansielle omkostninger	2	-1.239.199	-1.600.008
Resultat før skat		**1.845.552**	**1.938.930**
Skat af årets resultat	3	-410.288	-415.474
Årets resultat		**1.435.264**	**1.523.456**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		435.264	523.456
Resultatdisponering		**1.435.264**	**1.523.456**

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	6.081	16.862
Investeringsejendomme	5	87.537.277	82.848.634
Materielle anlægsaktiver		**87.543.358**	**82.865.496**
Anlægsaktiver		**87.543.358**	**82.865.496**
Tilgodehavender hos lejere		285.124	107.540
Andre tilgodehavender		312.351	0
Periodeafgrænsningsposter		183.522	141.757
Tilgodehavender		**780.997**	**249.297**
Likvide beholdninger		**413.376**	**3.125.907**
Omsætningsaktiver		**1.194.373**	**3.375.204**
Aktiver		**88.737.731**	**86.240.700**

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdi af sikring		312.351	-720.281
Overført resultat		19.066.663	18.858.578
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		**20.879.014**	**19.638.297**
Hensættelser til udskudt skat	6	2.969.597	2.996.782
Hensatte forpligtelser		**2.969.597**	**2.996.782**
Gæld til realkreditinstitutter		53.168.004	51.368.620
Deposita		1.470.987	1.401.291
Langfristede gældsforpligtelser	7	**54.638.991**	**52.769.911**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.457.061	1.549.257
Modtagne forudbetalinger fra lejere		410.067	397.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.053	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.258.728	6.949.330
Selskabsskat		664.652	888.558
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		129.199	1.016.653
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		240.369	34.291
Kortfristede gældsforpligtelser		**10.250.129**	**10.835.710**
Gældsforpligtelser		**64.889.120**	**63.605.621**
Passiver		**88.737.731**	**86.240.700**

Usikkerhed ved indregning og måling	8
Eventualforpligtelser	9
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	11
Andre noteoplysninger	12

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs-året	Reserve for dagsværdi af sikring	I alt
Egenkapital 01-01-2022	500.000	18.858.578	1.000.000	-720.281	19.638.297
Betalt udbytte			-1.000.000		-1.000.000
Årets resultat		435.264	1.000.000		1.435.264
Skat af egenkapitalbevægelser		-227.179			-227.179
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi				1.032.632	1.032.632
Egenkapital 31-12-2022	**500.000**	**19.066.663**	**1.000.000**	**312.351**	**20.879.014**

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.414.959	1.339.364
Pensioner	208.560	138.498
Andre omkostninger til social sikring	58.625	61.849
	1.682.144	**1.539.711**
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	3
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	205.121	216.374
Andre finansielle omkostninger	1.034.078	1.383.634
	1.239.199	**1.600.008**
3. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	437.473	756.941
Regulering udskudt skat	-27.185	-341.467
	410.288	**415.474**
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	133.405	133.405
Kostpris ultimo	**133.405**	**133.405**
Af- og nedskrivninger primo	-116.543	-89.862
Årets afskrivninger	-10.781	-26.681
Af- og nedskrivninger ultimo	**-127.324**	**-116.543**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**6.081**	**16.862**

5. Investeringsejendomme

	2022	2021
Kostpris primo	72.582.464	93.702.112
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.038.398	336.832
Afgang i årets løb	0	-21.456.480
Kostpris ultimo	**77.620.862**	**72.582.464**
Dagsværdireguleringer primo	10.266.170	11.509.690
Årets reguleringer	-349.755	300.000
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-1.543.520
Dagsværdireguleringer ultimo	**9.916.415**	**10.266.170**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**87.537.277**	**82.848.634**

Noter

6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

	2022	2021
Udskudt skat	2.969.597	2.996.782
Saldo ultimo	**2.969.597**	**2.996.782**
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	2.930.874	2.970.494
Omsætningsaktiver	38.723	26.288
	2.969.597	**2.996.782**

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkredit	53.168.004	1.457.061	46.569.120
Deposita	1.470.987	0	1.470.987
	54.638.991	**1.457.061**	**48.040.107**

Realkreditlån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:
Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån til kursværdi t.kr. 4.626, pr. 31-12-2022.

Låneomkostninger og kurstab til amortisering i takt med afdrag på realkreditlån udgør t.kr. 1.220, beløbet er fratrukket gæld til realkredit.

Kursværdi pr. 31-12-2022 for gæld til realkredit (ekskl. byfornyelseslån) udgør t.kr. 50.346.

8. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi for den enkelte ejendom, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altid indeholder et element af usikkerhed.

Selskabets investeringsejendomme relateret til boligejendomme, beliggende Vejle, Kolding, Hedensted og Horsens, er målt til t.kr. 85.237, baseret på individuelle afkastsatser i niveauet 4,61% - 6,94%.

Selskabets erhvervsejendom er målt til t.kr. 2.300, baseret på afkastsats 11,02%.

Ændring i markedskrav til afkast på 0,5%, vil påvirke værdien af selskabets investeringsejendomme med t.kr. 7.726 og egenkapitalen med t.kr. 6.027.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing, resterende leasingydelser udgør tkr. 13.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.
Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for c far holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til kreditinstitut er der afgivet pant i selskabets investeringsejendomme.

Noter

11. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætning for investeringsejendomme fremgår af note 13.

Selskabets finansielle instrumenter optaget til dagsværdi specificeres således:

1. Renteloft t.kr 5.000, køber/sælger Cibor 3M variabel rente, købt 1,5 % fast rente, udløb 29/6 2029, markedsværdi 30/12 2022, t.kr +444.
2. Kaldbar swap t.kr. 2.904, køber 4,83% fast rente. sælger Cibor 3M variabel rente, udløb 30/9 2028, markedsværdi 30/12 2022, t.kr -132.

12. Særlige poster

Der er i regnskabsåret sket delindfrielse af renteloft aftale med en realiseret gevinst på t.kr. 745, som indgår i Resultatopgørelsen "Andre finansielle indtægter", endvidere er der over egenkapitalen sket dagsværdiregulering af finansielle instrumenter med t.kr. +1.033.

13. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Selskabets investeringsejendomme består i al væsentlighed af bolig udlejningsejendomme.

Boligejendomme Trekant området - Vejle, Kolding, Lindved, Tørring, dagsværdi t.kr. 53.792:
Omfatter 12 ejendomme med 53 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 2.992.
Afkast i niveauet 4,61% - 6,87%. Gennemsnitlig afkast 5,56%.

Boligejendomme Horsens området - Hedensted, Horsens, dagsværdi t.kr. 31.445:
Omfatter 9 ejendomme med 38 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.829.
Afkast i niveauet 5,14% - 6,94%. Gennemsnitlig afkast 5,82%.

Erhvervsejendom Brande, dagsværdi t.kr. 2.300.
Omfatter 1 ejendom med 5 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 254.
Afkast 11,02%.

I beregningerne er tomgang fast til 0%, idet selskabets ejendomme er fuldt udlejet.

Årsregnskabets poster der måles til dagsværdi:
Investeringsejendomme ultimo t.kr. 87.537, årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelse udgør t.kr. -350.
Finansielle instrumenter ultimo t.kr. +312, indregnet under anden gæld, årets dagsværdiregulering udgør t.kr. +1.778 og er indregnet under egenkapitalen "Reserve for dagsværdi af sikring" t.kr. +1.033 samt t.kr. +745 indregnet i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Andre driftsindtægter".