

# **GLAMSBJERG BOLIG A/S**

**CVR-nr.: 78948019**

Engsvinget 37C  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**07/01/2023**

---

**Niels Frost Rasmussen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      GLAMSBJERG BOLIG A/S  
Engsvinget 37C  
5250 Odense SV

CVR-nr.:            78948019  
Regnskabsår:      01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for GLAMSBJERG BOLIG A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 06/01/2023

## **Direktion**

Jesper Domar Brødholt

## **Bestyrelse**

Jesper Domar Brødholt

Peter Frost Rasmussen

Niels Frost Rasmussen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boliger.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 1.214.782 kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Årets resultat før skat er negativt påvirket med 606.106 kr. vedrørende dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme og positivt påvirket med 1.208.549 kr. vedr. kursgevinst ved låneomlægning.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabets afslutning, som har indflydelse på årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændringer 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 på egenkapitalen.

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

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

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model ”normalindtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis 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 skatteforpligtelsen inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.375.249</b>	<b>1.161.484</b>
Personaleomkostninger	1	-146.832	-454.369
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.228.417</b>	<b>707.115</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-606.106	1.900.000
Andre finansielle indtægter		1.208.549	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-286.456	-589.376
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.544.404</b>	<b>2.017.739</b>
Skat af årets resultat	3	-329.622	-450.450
<b>Årets resultat</b>		<b>1.214.782</b>	<b>1.567.289</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.214.782	1.567.289
<b>I alt</b>		<b>1.214.782</b>	<b>1.567.289</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		25.865.416	24.555.422
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>25.865.416</b>	<b>24.555.422</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.865.416</b>	<b>24.555.422</b>
Andre tilgodehavender		880	0
Periodeafgrænsningsposter		0	20.633
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>880</b>	<b>20.633</b>
Likvide beholdninger		119.882	1.714.521
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>120.762</b>	<b>1.735.154</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.986.178</b>	<b>26.290.576</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		7.300.498	6.085.716
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>8.500.498</b>	<b>7.285.716</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.340.252	1.471.289
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.340.252</b>	<b>1.471.289</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.450.147	16.120.754
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>14.450.147</b>	<b>16.120.754</b>
Gæld til realkreditinstitutter		472.752	507.789
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		300.000	0
Skyldig selskabsskat		11.574	57.464
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		910.955	847.564
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.695.281</b>	<b>1.412.817</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.145.428</b>	<b>17.533.571</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.986.178</b>	<b>26.290.576</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.200.000	6.085.716	0	7.285.716
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.214.782	0	1.214.782
Egenkapital, ultimo	1.200.000	7.300.498	0	8.500.498

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Løn og gager	145.426	395.953
Pensionsbidrag	1.136	54.347
Andre omkostninger til social sikring	270	4.069
	<b>146.832</b>	<b>454.369</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	526.046
Andre finansielle omkostninger	286.456	63.330
	<b>286.456</b>	<b>589.376</b>

## 3. Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	471.574	57.464
Ændring af udskudt skat	-131.037	392.986
Regulering vedrørende tidligere år	-10.915	0
	<b>329.622</b>	<b>450.450</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	14.364.379
Tilgang	1.916.100
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.280.479</b>
Regulering til dagsværdi primo	10.191.043
Årets regulering til dagsværdi	-606.106
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>9.584.937</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.865.416</b>

Investeringsjendomme består af 30 rækkehuse samt en ejendom med 3 lejemål alle beliggende i Glamsbjerg samt 3 rækkehuse beliggende i Ørsted.

Udlejningsejendomme værdiansættes jf. regnskabspraksis årligt ud fra en normalindtjeningsmodel på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Ved beregning af investeringsjendommens værdi er for ejendommene er anvendt følgende afkastkrav:

Rækkehuse, Glamsbjerg:	6,00%
Ejendom, Glamsbjerg:	6,50%
Rækkehus, Ørsted:	7,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsjendommene reduceres med 3.343 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 7.803 t.kr. til 5.195 t.kr.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	14.922.899	472.752	14.450.147	12.559.139
	<b>14.922.899</b>	<b>472.752</b>	<b>14.450.147</b>	<b>12.559.139</b>

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 14.922.899 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 25.865.416 kr.

**7. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1