

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

EXTENZOR ApS

C/O Kontoret, Lille Torv 6, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 25 77 02 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

22/2-2024

Ole Bjørvig Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EXTENZOR ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. februar 2024

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i EXTENZOR ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EXTENZOR ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed omkring målingen af investeringsejendomme. Vi anser beskrivelsen for at være relevant og retvisende.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Aarhus, den 21. februar 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor
mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

EXTENZOR ApS
C/O Kontoret
Lille Torv 6, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25 77 02 26
Stiftet: 28. november 2000
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
23. regnskabsår

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen, Direktør

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje og drive fast ejendom. Selskabet har som den væsentligste aktivitet gennemført dele af et større byggeprojekt med attraktivt beliggende ferie- og helårshuse direkte ved hav og strand til brug for hoteludlejning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der var efter ledelsens opfattelse usikkerhed omkring værdiansættelse af ejendommene på Samø, omkring årene efter finanskrisen 2009-13. Ledelsen vurderer, at markedet er stabiliseret, og der har gennem de seneste år været en stabil interesse for udlejning og for køb, idet markeder for køb af ferieboliger og helårshuse udvikler sig positivt især fra midten af 2019 og frem.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 201 t.kr. mod 301 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 53.486 t.kr. mod 52.285 t.kr. sidste år.

Den opgjorte egenkapital svarer til en soliditetsgrad på 58%. Gælden udgør 36.341 t.kr., hvoraf 17.695 t.kr. er til interesseforbundne parter. Gæld til eksterne udgør således kun 18.646 t.kr. Selskabets interesseforbundne parter har afgivet tilsagn om, at gælden først tilbagebetales i takt med, at der afhændes ejendomme. De interesseforbundne parter vil i det kommende år, i lighed med tidligere, tilføre den eventuelt nødvendige likviditet til videreførsel af driften.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EXTENZOR ApS 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Husleje indregnes således at den svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder viderefaktureringer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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 samt fortjeneste og tab ved salg 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 mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat samt gevinst ved afhændelse.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år	0-15 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af 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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af forventede salgspriser baseret på kvadratmeterpriser.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. .

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EXTENZOR ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

- 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	693.095	801.590
Værdiregulering af investeringsejendomme	999.134	596.152
2 Personaleomkostninger	-893.651	-711.617
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.671	-33.729
Resultat før finansielle poster	763.907	652.396
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	36.731	124.314
Andre finansielle indtægter	2.017	0
Øvrige finansielle omkostninger	-555.093	-426.316
Resultat før skat	247.562	350.394
Skat af årets resultat	-46.435	-49.738
Årets resultat	201.127	300.656
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-467.424	124.314
Overføres til overført resultat	668.551	176.342
Disponeret i alt	201.127	300.656

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.721	73.117
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	22.650.000	22.650.000
3 Investeringsjendomme	69.475.000	68.350.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>92.155.721</u>	<u>91.073.117</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	721.175
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>721.175</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>92.155.721</u>	<u>91.794.292</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.022	0
Andre tilgodehavender	354.750	308.586
Periodeafgrænsningsposter	28.865	24.702
Tilgodehavender i alt	<u>385.637</u>	<u>333.288</u>
Likvide beholdninger	65.012	29.525
Omsætningsaktiver i alt	<u>450.649</u>	<u>362.813</u>
Aktiver i alt	<u>92.606.370</u>	<u>92.157.105</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	410.000	410.000
Overkurs ved emission	0	44.715.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	467.424
Overført resultat	53.075.988	7.692.438
Egenkapital i alt	53.485.988	53.284.862
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.779.610	2.274.494
Hensatte forpligtelser i alt	2.779.610	2.274.494
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.204.357	1.277.230
Kreditinstitutter i øvrigt	15.445.830	16.749.193
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.650.187	18.026.423
Kortfristet del af langfristet gæld	1.377.573	1.360.441
Modtagne forudbetalinger fra kunder	58.922	60.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser	215.370	577.829
Anden gæld	17.832.454	16.370.559
Deposita	206.266	201.748
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.690.585	18.571.326
Gældsforpligtelser i alt	36.340.772	36.597.749
Passiver i alt	92.606.370	92.157.105

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resul- tat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	410.000	44.715.000	467.424	7.692.437	53.284.861
Resultatandel	0	0	-467.424	668.551	201.127
Overført til overført resultat	0	-44.715.000	0	44.715.000	0
	410.000	0	0	53.075.988	53.485.988

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Der er usikkerhed forbundet med måling af selskabets projektejendom. Projektejendommens færdiggjorte del er målt til forventet minimumssalgsværdi med fradrag af handelsomkostninger m.v. Der er som følge af få sammenlignelige transaktioner en større usikkerhed end sædvanligt ved målingen til dagsværdier. Projektejendommens ikke-færdiggjorte del måles til dagsværdi opgjort som kostpris med tillæg/fradrag af forventede reguleringer, hvilket ligeledes for tiden medfører en større usikkerhed end sædvanligt ved målingen. Der er ved målingen henset til, at den indregnede værdi er sammenlignelig med en nutidig kostpris.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	880.494	697.777
Andre omkostninger til social sikring	13.157	13.840
	<u>893.651</u>	<u>711.617</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

3. Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme består af 1 udlejningsejendom i form af bygning, der udlejes til hoteldrift samt 1 mindre udlejningsejendom samt 21 ejerlejligheder, der alle primært bruges til hoteldrift. Ejendommene er beliggende på Samsø - de 21 boliger direkte ved stranden.

Ejendommene måles med udgangspunkt i en forventet minimumssalgsværdi med fradrag af handelsomkostninger mv.

Administrationsbygningen, der anvendes til hoteldrift er målt på grundlag af en kvadratmeterpris på ca. kr. 13.300, hotelejendommen er målt på grundlag af en kvadratmeterpris på ca. kr. 19.600, mens de 21 ejerlejligheder til primært hoteldrift er målt på grundlag af en gennemsnitlig kvadratmeterpris på ca. kr. 27.900.

Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

Såfremt kvadratmeterprisen ændres med +/- 1.000 kr. vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen t.kr. +2.228/-2.228 i forhold til den målte værdi.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023		69.475.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		999.134
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve nom. kr. 24.220.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 69.475.000 og ejendomme under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 22.650.000.		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er udstedt pantebrev nom. kr. 1.602.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 3.000.000.		
Til sikkerhed for mellemværende med grundejerforening er tinglyst pantstiftende byrder af kr. 30.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 66.475.000 og ejendomme under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 22.650.000		
6. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med OMVP Holding ApS, CVR-nr. 25604334, som er administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

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.”

Ole Bjørvig Pedersen

Direktør

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-02-22 11:29:30 UTC



Sean Mogens Christensen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-02-22 11:47:05 UTC



Ole Bjørvig Pedersen

Dirigent

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-02-22 12:09:22 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**