

## **EXTENZOR ApS**

**c/o Kontoret  
Lille Torv 6, 2.  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 25 77 02 26**

**Årsrapport for 2022  
(22. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

12/6-2023

---

**Ole Bjørvig Pedersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EXTENZOR ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. juni 2023

### Direktion

Ole Bjørvig Pedersen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i EXTENZOR ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EXTENZOR ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 5, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed omkring måling 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 8. juni 2023

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 25 77 02 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 28. november 2000

Regnskabsår: 22. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Ole Bjørvig Pedersen, direktør

### Revision

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består 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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er efter ledelsens opfattelse usikkerhed omkring værdiansættelse af ejendommene på Samsø, især i årene efter finanskrisen 2009-18. Ledelsen vurderer, at markedet er stabiliseret, og der har gennem de seneste år været en stabil interesse for udlejning og en øget interesse for køb, idet markeder for køb af ferieboliger og helårshuse udvikler sig positivt især fra midten af 2019 og frem.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 300.656, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 53.284.862.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Den opgjorte egenkapital svarer til en soliditetsgrad på 58%. Gælden udgør kr. 36.597.749, hvoraf kr. 16.287.244 er til interesseforbundne parter. Gæld til eksterne udgør således kun kr. 20.310.505.

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 videreførelse af driften.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EXTENZOR ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Husleje indregnes således at den svarer til regnskabsperioden.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder viderefakturering.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 under opførelse omfatter den ikke færdiggjorte del af byggeprojektet. Renter og andre henførbare omkostninger indregnes på kostprisen i byggeperioden. I takt med færdiggørelsen overføres ejendommene til investeringsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år	0-15 %

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på baggrund af forventede salgsværdier baseret på kvadratmeterpriser.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>801.590</b>	<b>986.809</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-711.617</u>	<u>-878.866</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>89.973</b>	<b>107.943</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-33.729</u>	<u>-33.729</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>56.244</b>	<b>74.214</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>596.152</u>	<u>829.852</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>652.396</b>	<b>904.066</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		124.314	104.633
Finansielle indtægter		0	2.408
Finansielle omkostninger		<u>-426.316</u>	<u>-611.770</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>350.394</b>	<b>399.337</b>
Skat af årets resultat		<u>-49.738</u>	<u>-64.835</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>300.656</u></b>	<b><u>334.502</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		124.314	104.633
Overført resultat		<u>176.342</u>	<u>229.869</u>
		<b><u>300.656</u></b>	<b><u>334.502</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		68.350.000	67.376.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		73.117	106.846
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>22.650.000</u>	<u>22.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>91.073.117</u>	<u>90.282.846</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>721.175</u>	<u>596.861</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>721.175</u>	<u>596.861</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>91.794.292</u>	<u>90.879.707</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	420
Andre tilgodehavender		308.586	144.160
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.702</u>	<u>29.612</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>333.288</u>	<u>174.192</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>29.525</u>	<u>57.130</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>362.813</u>	<u>231.322</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>92.157.105</u>	<u>91.111.029</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		410.000	410.000
Overkurs ved emission		44.715.000	44.715.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		467.424	343.110
Overført resultat		<u>7.692.438</u>	<u>7.516.096</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>53.284.862</u></b>	<b><u>52.984.206</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.274.494</u>	<u>2.183.399</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.274.494</u></b>	<b><u>2.183.399</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.277.230	1.352.541
Andre kreditinstitutter		<u>16.749.193</u>	<u>18.032.438</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>18.026.423</u></b>	<b><u>19.384.979</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.360.441	1.343.317
Modtagne forudbetalinger fra kunder		60.749	58.207
Leverandører af varer og tjenesteydelser		577.829	152.939
Anden gæld	4	16.370.559	14.809.810
Deposita		<u>201.748</u>	<u>194.172</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.571.326</u></b>	<b><u>16.558.445</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>36.597.749</u></b>	<b><u>35.943.424</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>92.157.105</u></b>	<b><u>91.111.029</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	697.777	864.420
Andre omkostninger til social sikring	13.840	14.446
	<u>711.617</u>	<u>878.866</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		64.478.413
Tilgang i årets løb		<u>227.848</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>64.706.261</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		2.897.587
Årets værdireguleringer		<u>746.152</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>3.643.739</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><u>68.350.000</u></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme består af 1 udlejningsejendom i form af administrationsbygning, 1 mindre udlejningsejendom samt 21 ejerlejligheder, primært med anvendelse som ferieboliger. Ejendommene er beliggende på Samsø - de 21 ferieboliger direkte ved stranden.

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

Administrationsbygningen er målt på grundlag af en kvadratmeterpris på ca. kr. 11.500, udlejningsejendommen er målt på grundlag af en kvadratmeterpris på ca. kr. 19.600, mens 21 ejerlejligheder er målt på grundlag af en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 27.940. Såfremt kvadratmeterprisen ændres med + / - 1.000 vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. + 2.227 / - 2.228 i forhold til den målte dagsværdi.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.428.255	1.353.511	76.281	983.937
Andre kreditinstitutter	19.300.041	18.033.353	1.284.160	11.457.437
	<b>20.728.296</b>	<b>19.386.864</b>	<b>1.360.441</b>	<b>12.441.374</b>

### 4 Anden gæld

Af anden gæld kr. 16.370.559 udgør kr. 16.287.244 gæld til interesseforbundne parter.

### 5 Usikkerhed ved indregning og 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.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet OMVP Holding ApS og de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet yder normal garanti på opførte og solgte lejligheder.

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve nom. kr. 24.220.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 68.350.000 og ejendomme under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 22.650.000.

Til sikkerhed for mellemværende med grundejerforening er tinglyst pantstiftende byrder af kr. 30.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 65.350.000 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ole Bjørvig Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Bjørvig Pedersen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 10:44:48

Underskrevet med MitID



## Arne Kjær Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Arne Kjær Jørgensen

Revisor

ID: 53575210

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 07:52:17

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Sean Christensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sean Christensen

Revisor

ID: 1059562645000

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 12:15:48

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Bjørvig Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Bjørvig Pedersen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 10:10:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fe4e20HpPQT250168249

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signature. The signed data object contains a reference to both valid simulated non-legal agreement document, which means that the signature is related to precisely this document only. If you for the legitimacy and validity of signatures can always be filed as legal evidence.

The document is signed by stamps and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public requirements and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).