



Svaneke Ejendomme ApS

Strandgade 10
3730 Nexø
CVR-nr. 27 13 78 06

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. juni 2022

Per Kofod
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 | 12 |
| Balance 31. december 2021 | 13 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Svaneke Ejendomme 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 13. juni 2022

Direktion

Kristian Barslund Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Svaneke Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svaneke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nexø, den 13. juni 2022

Nexø Revision A/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 41 99 84 07

Katja Møller Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31520

Selskabsoplysninger

Selskabet

Svaneke Ejendomme ApS
Strandgade 10
3730 Nexø

Telefon: 56 44 04 00

E-mail: office@ocean-prawns.com

Hjemmeside: www.ocean-prawns.com

CVR-nr.: 27 13 78 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Kristian Barslund Jensen

Revision

Nexø Revision A/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
Liseruten 1
3730 Nexø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt anden finansiel virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 16.696.845, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 20.471.518.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svaneke Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

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 nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt lejen vedrører, samt salg af nybyggede huse, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift, herunder forsikringer, skatter, afgifter, renholdelse og ejendomsservice.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat.

Skat af årets resultat

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

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis 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:

Anvendt regnskabspraksis

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-7 år | 0 % |

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 3.952.835 | 1.095.290 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -179.655 | -179.655 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 3.773.180 | 915.635 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 2.056.481 | 1.217.785 |
| Resultat før finansielle poster | | 5.829.661 | 2.133.420 |
| Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser | | 16.803.075 | -641.510 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 371 |
| Finansielle omkostninger | | -2.117.891 | -2.032.133 |
| Resultat før skat | | 20.514.845 | -539.852 |
| Skat af årets resultat | | -3.818.000 | 325.466 |
| Årets resultat | | 16.696.845 | -214.386 |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 16.696.845 | -214.386 |
| | | 16.696.845 | -214.386 |

Balance 31. december 2021

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 1 | 41.200.000 | 40.200.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 258.956 | 438.611 |
| Materielle anlægsaktiver | | 41.458.956 | 40.638.611 |
| Kapitalandele i kapitalinteresser | | 46.477.496 | 31.674.421 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 46.477.496 | 31.674.421 |
| Anlægsaktiver i alt | | 87.936.452 | 72.313.032 |
| Færdigvarer og handelsvarer | | 1.379.499 | 11.339.109 |
| Varebeholdninger | | 1.379.499 | 11.339.109 |
| Andre tilgodehavender | | 616.951 | 267.530 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 866.000 |
| Tilgodehavende moms og afgifter | | 0 | 937.724 |
| Tilgodehavender | | 616.951 | 2.071.254 |
| Likvide beholdninger | | 1.963.532 | 75.532 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 3.959.982 | 13.485.895 |
| Aktiver i alt | | 91.896.434 | 85.798.927 |

Balance 31. december 2021

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 175.000 | 175.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 2.705.476 | 0 |
| Overført resultat | | 17.591.042 | 3.599.673 |
| Egenkapital | | 20.471.518 | 3.774.673 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.952.000 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 2.952.000 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 17.154.331 | 7.683.535 |
| Momsreguleringsforpligtelse | | 170.481 | 0 |
| Deposita | | 30.063 | 46.250 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 17.354.875 | 7.729.785 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2 | 1.028.622 | 425.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 1.895.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 302.102 | 1.789.836 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 3 | 29.565.198 | 28.682.764 |
| Anden gæld | | 18.316.119 | 43.385.869 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 11.000 | 11.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 51.118.041 | 74.294.469 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 68.472.916 | 82.024.254 |
| Passiver i alt | | 91.896.434 | 85.798.927 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld | 3 | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer. Afkastkravet er fastsat til 5,40% (5,55% sidste år), hvilket ledelsen skønner er i overensstemmelse med markedet. Afkastkrav er fastsat af ekstern vurderingsmand.

Årets positive dagsværdireguleringer, som alle er indregnet i resultatopgørelsen, udgør 1.810.275 kr. Årets negative dagsværdireguleringer, som alle er indregnet i resultatopgørelsen, udgør 595.722 kr.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,0 % - 8,0 %. Det kan opgøres til 5,40% (5,55% sidste år).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5% kr. | Basis kr. | 0,5 % kr. |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 4,9 | 5,4 | 5,9 |
| Dagsværdi | 45.400.000 | 41.200.000 | 37.700.000 |
| Ændring i dagsværdi | 4.200.000 | 0 | -3.500.000 |

Noter

2 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2021 | Gæld 31. december 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.108.535 | 18.127.331 | 973.000 | 13.661.000 |
| Momsreguleringsforpligtelse | 0 | 205.103 | 34.622 | 31.991 |
| Deposita | 46.250 | 51.063 | 21.000 | 30.063 |
| | <u>8.154.785</u> | <u>18.383.497</u> | <u>1.028.622</u> | <u>13.723.054</u> |

3 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, for i alt kr. 45.034.966, er indregnet som kortfristet gæld, men långiverne har bekræftet, at gæld først vil forlanges indfriet, når selskabets likviditetsmæssige forhold tillader dette.

4 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er interessent i "Landskronagade II I/S". Interessentskabets samlede gæld udgør på balancetidspunktet 67.611.960 kr. Heraf er 64.785.935 kr. realkreditgæld med sikkerhed i fast ejendom, som har en bogført værdi på 159.000.000 kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 18.480.383, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr. 39.100.000.

Til sikkerhed for levering af fast ejendom med anmærkningsfrit skøde, er deponeret likvide midler med bogført værdi kr. 1.894.922. Deponeringskonto er indregnet i selskabets likvide beholdninger under omsætningsaktiver.

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.

Kristian Barslund Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-366566539464
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2022 kl.: 10:49:48
Underskrevet med NemID

Katja Møller Petersen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-241368853015
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2022 kl.: 13:49:28
Underskrevet med NemID

Per Kofod

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-259728612655
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2022 kl.: 13:51:12
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 82ef3d9zWgP247855074

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations 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.