



Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S

Årsrapport for 2020

Erling Jønsens Vej 1
3000 Helsingør
CVR-nr. 28 10 03 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2021

Henrik Petersen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S Erling Jensens Vej 1 3000 Helsingør CVR-nr.: 28 10 03 37 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Hjemsted: Helsingør
Bestyrelse	Ino Abraham Dimsits, formand Rasmus Østrup Møller Claus Omø Lundsgaard Larsen
Direktion	Henrik Petersen, direktør
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 20. maj 2021

Direktion

Henrik Petersen
Direktør

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits
Formand

Rasmus Østrup Møller

Claus Omø Lundsgaard Larsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 20. maj 2021

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Selskabet indregner investeringsejendomme til dagsværdi. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der kan være begrænset omsættelighed på ejendomme. Der henvises til note 2 for yderligere omtale heraf.

Derudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.157.171, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 18.173.363.

Covid-19 pandemien og den deraf følgende nedlukning har påvirket vores erhvervslejers likviditet og således muligheden for at betale husleje. Af denne årsag er der indgået aftale om delvis lejehenstand og selskabet har ikke haft tab som følge heraf.

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 Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i DKK.

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, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægten måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar omfatter kunst og måles til kostpris.

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.

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelser, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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.

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning		2.292.674	2.184
Andre eksterne omkostninger		-583.233	-946
Bruttoresultat		1.709.441	1.238
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	-10.929
Resultat før finansielle poster		1.709.441	-9.691
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		-517.356	-589
Resultat før skat		1.192.085	-10.279
Skat af årets resultat	1	-34.914	895
Årets resultat		1.157.171	-9.384
Overført resultat		1.157.171	-9.384
		1.157.171	-9.384



Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		36.186.000	36.186
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		492.907	493
Materielle anlægsaktiver	2	36.678.907	36.679
Anlægsaktiver i alt		36.678.907	36.679
Andre tilgodehavender		10.695	37
Udskudt skatteaktiv	3	1.163.800	1.199
Periodeafgrænsningsposter		10.508	10
Tilgodehavender		1.185.003	1.246
Likvide beholdninger		4.057.350	3.228
Omsætningsaktiver i alt		5.242.353	4.474
Aktiver i alt		41.921.260	41.153



Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		13.000.000	13.000
Overført resultat		5.173.363	4.016
Egenkapital		18.173.363	17.016
Banker		10.000.000	10.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.076.393	0
Deposita		585.000	545
Langfristede gældsforpligtelser	4	22.661.393	10.545
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	620.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.200	13.575
Anden gæld		417.304	17
Periodeafgrænsningsposter		13.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.086.504	13.592
Gældsforpligtelser i alt		23.747.897	24.137
Passiver i alt		41.921.260	41.153
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapi- tal</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	13.000.000	4.016.192	17.016.192
Årets resultat	0	1.157.171	1.157.171
Egenkapital 31. december 2020	<u>13.000.000</u>	<u>5.173.363</u>	<u>18.173.363</u>



Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	34.914	-895
	<u>34.914</u>	<u>-895</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	53.698.777	492.907
Kostpris 31. december 2020	53.698.777	492.907
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	17.512.777	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	17.512.777	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>36.186.000</u>	<u>492.907</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejendom til hotel- og restaurationsdrift og 2 boliglejemål.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravene for de enkelte ejendomstyper er fastsat til 5%.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, i det der kan være begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede ejendomsværdi med 3,3 mio. kr.



Noter

3 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	-1.835.586	-1.836
Låneomkostninger	2.881	0
Skattemæssigt underskud	-465.431	-730
Overført til udskudt skatteaktiv	2.298.136	2.565
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	2.298.136	2.565
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.134.336	-1.366
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.163.800</u>	<u>1.199</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	10.000.000	10.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	12.076.393	620.500	3.165.400
Deposita	545.000	585.000	0	0
	<u>10.545.000</u>	<u>22.661.393</u>	<u>620.500</u>	<u>3.165.400</u>



Noter

5 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Valutalånet på t.kr 10.000 er genforhandlet i 2017. Lånet er afdragsfrit frem til den 2. december 2022 hvor restgælden i sin helhed skal indfries.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i kreditinstitutter er der udstedt et tinglyst ejerpantebrev på t.kr 14.000.

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.”

Rasmus Østrup Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-297570866503

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-05-20 08:49:02Z

NEM ID 

Claus Omø Lundsgaard Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-491551576317

IP: 195.7.xxx.xxx

2021-05-20 14:30:52Z

NEM ID 

Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 185.23.xxx.xxx

2021-05-20 14:32:59Z

NEM ID 

Henrik Petersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-481671118467

IP: 185.23.xxx.xxx

2021-05-21 07:59:07Z

NEM ID 

Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-05-21 11:11:39Z

NEM ID 

Henrik Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-481671118467

IP: 185.23.xxx.xxx

2021-05-21 11:14:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2Q5E3-1A14-4UHUE-QEHQ8-DOC4F-D17G0

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 tidsstemplet 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/validate>