

# Ved Stranden 5 ApS

Boulevarden 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 28 11 05 45

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2023

Dirigent:

.....  
Søren Hansen

## Indhold

|   |          |
|---|----------|
| <b>Ledelsespåtegning</b>                          | <b>2</b> |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> | <b>3</b> |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>       | <b>7</b> |
| Resultatopgørelse                                 | 7        |
| Balance   | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ved Stranden 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. maj 2023  
Direktion:

.....  
Ole Klitgård Friis

.....  
Søren Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ved Stranden 5 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ved Stranden 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

#### 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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aalborg, den 1. maj 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198

Thomas S. Kallehauge  
statsaut. revisor  
mne35422

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | Ved Stranden 5 ApS  |
| Adresse, postnr., by | Boulevarden 11, 9000 Aalborg  |
| CVR-nr.              | 28 11 05 45   |
| Stiftet              | 8. september 2004   |
| Hjemstedskommune     | Aalborg   |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december  |
| Direktion            | Ole Klitgård Friis<br>Søren Hansen  |
| Revision             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 483 t.kr. mod et overskud på -1.074 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 9.187 t.kr.

Resultat før skat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 650 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som forventet taget det aktuelle marked i betragtning.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2022      | 2021      |
|------|---|-----------|-----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                        | 1.424.092 | 1.363.291 |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    | -650.000  | 160.000   |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>          | 774.092   | 1.523.291 |
| 2    | Finansielle indtægter                           | 26.372    | 25.590    |
|      | Finansielle omkostninger                        | -181.399  | -172.413  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                        | 619.065   | 1.376.468 |
| 3    | Skat af årets resultat                          | -136.195  | -302.823  |
|      | <b>Årets resultat</b>                           | 482.870   | 1.073.645 |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>      |           |           |
|      | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 1.000.000 | 1.000.000 |
|      | Overført resultat                               | -517.130  | 73.645    |
|      |   | 482.870   | 1.073.645 |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2022              | 2021              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                                     |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                               |                   |                   |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                    |                   |                   |
| 4    | Investeringsejendomme                              | 29.870.000        | 30.520.000        |
|      |  | <u>29.870.000</u> | <u>30.520.000</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                         | <u>29.870.000</u> | <u>30.520.000</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                           |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                             |                   |                   |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder       | 1.779.829         | 1.418.731         |
|      | Andre tilgodehavender                              | 0                 | 447               |
|      |  | <u>1.779.829</u>  | <u>1.419.178</u>  |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                        | <u>103.349</u>    | <u>396.407</u>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                     | <u>1.883.178</u>  | <u>1.815.585</u>  |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                               | <u>31.753.178</u> | <u>32.335.585</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                   |                   |
|      | Selskabskapital                                    | 125.000           | 125.000           |
|      | Overført resultat                                  | 8.062.492         | 8.579.622         |
|      | Foreslået udbytte for regnskabsåret                | 1.000.000         | 1.000.000         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>9.187.492</u>  | <u>9.704.622</u>  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                   |                   |
|      | Udskudt skat                                       | 4.227.023         | 4.312.676         |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <u>4.227.023</u>  | <u>4.312.676</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                   |                   |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 17.398.944        | 17.381.160        |
|      |  | <u>17.398.944</u> | <u>17.381.160</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| 5    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 0                 | 6.396             |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 6.819             | 6.446             |
|      | Skyldig sambeskatningsbidrag                       | 221.848           | 210.274           |
|      | Anden gæld   | 711.052           | 714.011           |
|      |  | <u>939.719</u>    | <u>937.127</u>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>18.338.663</u> | <u>18.318.287</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u>31.753.178</u> | <u>32.335.585</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                               | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u>     |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|--|------------------|
| <b>Egenkapital 1. januar 2022</b> | 125.000                | 8.579.622                | 1.000.000                                  | 9.704.622        |
| Overført via resultatdisponering  | 0                      | -517.130                 | 1.000.000                                  | 482.870          |
| Udloddet udbytte                  | 0                      | 0                        | -1.000.000                                 | -1.000.000       |
| <b>Egenkapital</b>                |                        |                          |  |                  |
| <b>31. december 2022</b>          | <u>125.000</u>         | <u>8.062.492</u>         | <u>1.000.000</u>                           | <u>9.187.492</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ved Stranden 5 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter primært huslejeindtægter fra udlejningsejendomme, der indregnes når de kan opgøres pålideligt og modtagelse af betalinger er sandsynlige. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta og finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model der tager udgangspunkt i et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav for hver investeringsejendom.

#### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

| kr.  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                 |                |                |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder    | 26.372         | 25.590         |
|  | <u>26.372</u>  | <u>25.590</u>  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |                |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 221.848        | 210.274        |
| Årets regulering af udskudt skat               | -85.653        | 92.549         |
|  | <u>136.195</u> | <u>302.823</u> |

### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

| kr.                           | 2022              | 2021              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dagsværdi 1. januar           | 30.520.000        | 30.360.000        |
| Årets værdireguleringer       | -650.000          | 160.000           |
| <b>Dagsværdi 31. december</b> | <u>29.870.000</u> | <u>30.520.000</u> |

Investeringsejendomme består af en kombineret erhvervs- og beboelsesejendom centralt i Aalborg.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien af investeringsejendomme er det anvendte gennemsnitlige afkastkrav på 5,25 %. Ledelsen har hævet afkastkravet mellem 0,15-0,25 %point i forhold til sidste år med baggrund i den aktuelle markedssituation.

Lejeindtægterne er i henhold til lejekontrakterne pristalsreguleret, og årets indeksregulering udgør 3-4%. Ejendommens forventede driftsomkostninger er ligeledes indeksreguleret i henhold til kendte prisændringer.

Historisk er der ikke tomgang i selskabets lejemål, da de med deres attraktive beliggenhed og vedligeholdelsesstand kan genudlejes inden for det gældende opsigelsesvarsel, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningen.

#### Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2022 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %

| tkr.               | -0,25 % | Anvendt | +0,25 % |
|--------------------|---------|---------|---------|
| Værdi af ejendomme | 31.366  | 29.870  | 28.515  |
| Egenkapital        | 10.354  | 9.187   | 8.130   |
| Resultat før skat  | 2.115   | 619     | -736    |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                            | Gæld i alt<br>31/12 2022 | Afdrag<br>næste år | Langfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.398.944               | 0                  | 17.398.944           | 17.398.944             |
|                                | 17.398.944               | 0                  | 17.398.944           | 17.398.944             |

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabs-skatte og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.384 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 29.870 t.kr. pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for koncernens bankengagement er der deponeret ejerpantebrev på nom. 4.000 t.kr., der giver pant i ejendommen.

# 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 Klitgård Friis

### Direktion

På vegne af: selskabet

Serienummer: 05bdf842-fb58-4d82-a159-c4b4f293cec4

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-05-03 17:24:26 UTC



## Søren Hansen

### Direktion

På vegne af: selskabet

Serienummer: e3953b4e-ba77-47d5-85b4-3d4cf0e72d22

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-05-04 12:47:49 UTC



## Søren Hansen

### Dirigent

På vegne af: selskabet

Serienummer: e3953b4e-ba77-47d5-85b4-3d4cf0e72d22

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-05-04 12:47:49 UTC



## Allan Terp

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3db8ddc0-a72b-41b0-96f4-9194dba55950

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-04 14:54:59 UTC



## Thomas Kallehauge

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-05-04 21:24:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: SCT78-OCM3Q-N0E2G-5CWTX-OF5E6-50ZMP

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>