

Volantis A/S

Parkboulevarden 31, 8920 Randers NV

CVR-nr. 28 72 04 59

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2024

Dirigent:

.....
Martin Ellegaard Petersen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Volantis A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 8. maj 2024
Direktion:

.....
Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse:

.....
Mogens Petersen
formand

.....
Lissi Ellegaard Petersen

.....
Martin Ellegaard Petersen

.....
Charlotte Sonne Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Volantis A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Volantis A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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 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.

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.

Aarhus, den 8. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Kim R. Mortensen
statsaut. revisor
mne18513

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Volantis A/S
Adresse, postnr. by	Parkboulevarden 31, 8920 Randers NV
CVR-nr.	28 72 04 59
Stiftet	6. juni 2005
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Petersen, formand Lissi Ellegaard Petersen Martin Ellegaard Petersen Charlotte Sonne Petersen
Direktion	Martin Ellegaard Petersen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Nordea Frederiksplads 40, 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	4.475	3.848	3.565	4.179	4.208
Resultat af primær drift	3.910	3.734	3.538	3.103	2.300
Resultat af finansielle poster	-1.913	-520	-841	-9.997	-2.008
Resultat før skat	1.997	3.214	2.697	-6.894	292
Årets resultat	1.552	2.507	2.095	-5.380	226
Anlægsaktiver	92.699	92.941	92.714	92.333	92.859
Omsætningsaktiver	1.445	2.234	2.321	2.007	1.785
Balancesum	94.144	95.175	95.035	94.340	94.644
Selskabskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	24.431	23.279	21.172	19.477	19.237
Hensatte forpligtelser	3.996	4.067	3.952	3.350	3.167
Langfristede gældsforpligtelser	59.227	59.934	62.038	64.817	65.993
Kortfristede gældsforpligtelser	6.488	7.895	7.873	6.696	6.248
Egenkapital	24.431	23.279	21.172	19.477	19.237
Ansvarlig lånekapital	12.600	14.100	14.100	14.100	14.100
Ansvarligt kapitalgrundlag i alt	37.031	37.379	35.272	33.577	33.337
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,1 %	3,9 %	3,7 %	3,3 %	2,4 %
Likviditetsgrad	22,3 %	28,3 %	29,5 %	30,0 %	28,6 %
Egenkapitalforrentning	6,5 %	11,3 %	10,3 %	-27,8 %	1,1 %
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital	39,3 %	39,3 %	37,1 %	35,6 %	35,2 %
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	1	1	1	1	1

Nøgletallene er beregnet således:

Afkastningsgrad = Resultat før finansielle poster x 100 / aktiver ultimo

Likviditetsgrad = Omsætningsaktiver ultimo x 100 / kortfristede gældsforpligtelser ultimo

Egenkapitalforrentning = Resultat x 100 / gennemsnitlig egenkapital

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital = (Egenkapital + ansvarlig lånekapital ultimo) x 100 / aktiver ultimo

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 1.552.364 kr. mod et overskud på 2.507.441 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 24.431.463 kr. Resultatet er lidt under forventning for 2023 på grund af stigende renter.

Selskabet foretager årligt en individuel vurdering af værdien af hver enkelt ejendom på grundlag af en discounted cash flow model med udgangspunkt i ejendommens forventede drift for de kommende regnskabsår tillagt en terminalværdi. Årets værdiregulering af ejendommene udgør et tab på 318.000 kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag er der i tidligere år indskudt ansvarlig lånekapital på 12.600.000 kr. Det samlede kapitalgrundlag ultimo 2023 udgør 37.031 t.kr., svarende til en soliditet på 39,3 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som påvirker den finansielle stilling pr. 31. december 2023 eller årsrapporten for 2023.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt og tilfredsstillende resultat før værdiregulering af ejendomme for 2024 på niveau med 2023.

Markedsværdien af ejendomme kan blive påvirket positivt grundet faldende renteniveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	4.474.645	3.847.644
2	Personaleomkostninger	-232.676	-300.955
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-14.000	-19.600
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	4.227.969	3.527.089
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-318.000	207.000
	Resultat før finansielle poster	3.909.969	3.734.089
3	Finansielle indtægter	132.840	628.679
4	Finansielle omkostninger	-2.045.418	-1.148.305
	Resultat før skat	1.997.391	3.214.463
5	Skat af årets resultat	-445.027	-707.022
	Årets resultat	<u>1.552.364</u>	<u>2.507.441</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	400.000	400.000
	Overført resultat	1.152.364	2.107.441
		<u>1.552.364</u>	<u>2.507.441</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	92.340.000	92.658.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.067	34.067
	Indestående i ejerforening	338.669	248.942
		<u>92.698.736</u>	<u>92.941.009</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>92.698.736</u>	<u>92.941.009</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	488.274	590.335
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	956.299	1.643.754
		<u>1.444.573</u>	<u>2.234.089</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.444.573</u>	<u>2.234.089</u>
	AKTIVER I ALT	<u>94.143.309</u>	<u>95.175.098</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	23.531.463	22.379.099
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	Egenkapital i alt	24.431.463	23.279.099
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	3.996.170	4.067.105
	Hensatte forpligtelser i alt	3.996.170	4.067.105
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	42.929.760	41.377.596
	Gæld til banker	3.697.529	4.456.526
10	Ansvarlig lånekapital	12.600.000	14.100.000
		59.227.289	59.934.122
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.423.000	2.397.000
	Gæld til banker	1.078	2.355.287
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.018	55.017
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.136.631	0
	Deposita	2.214.768	2.081.642
	Anden gæld	657.892	1.005.826
		6.488.387	7.894.772
	Gældsforpligtelser i alt	65.715.676	67.828.894
	PASSIVER I ALT	94.143.309	95.175.098

- 1 Anvendt regnskabspraksis
11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	20.271.658	400.000	21.171.658
Overført via resultatdisponering	0	2.107.441	400.000	2.507.441
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	22.379.099	400.000	23.279.099
Overført via resultatdisponering	0	1.152.364	400.000	1.552.364
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2023	500.000	23.531.463	400.000	24.431.463

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Volantis A/S for 2023 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.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige aktiviteter eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost, som det sikrede.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægter periodiseres til regnskabsåret og måles ekskl. moms.

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 har ledelsen valgt at sammendrage nettoomsætningen, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger, der er afholdt for at opnå årets omsætning i posten "Bruttoresultat".

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 m.v.

Skat

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet No Step Holding ApS. Den forventede aktuelle skat af årets sambeskattede indkomst afregnes af moderselskabet og fordeles i de sambeskattede selskaber efter fuldfordelingsmetoden. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning 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 på egenkapitalen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der var gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Gevinst eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Øvrige materielle anlægsaktiver:

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Brugstiden er fastsat til 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages en årlig revurdering af brugstider og restværdier på aktiverne.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris og reduceres med nedskrivning til forventet tab efter individuel vurdering.

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.

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 amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nettorealisation sværdi.

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.	2023	2022		
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	219.999	289.834		
Pensioner	3.029	2.366		
Andre omkostninger til social sikring	9.648	8.755		
	<u>232.676</u>	<u>300.955</u>		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>		
Vederlag til direktion oplyses ikke i henhold til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2., idet bestyrelsen ikke modtager vederlag.				
kr.	2023	2022		
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	132.840	85.474		
Andre finansielle indtægter	0	543.205		
	<u>132.840</u>	<u>628.679</u>		
4 Finansielle omkostninger				
Renter ansvarlige lån (ejere)	278.631	270.285		
Andre finansielle omkostninger	1.766.787	878.020		
	<u>2.045.418</u>	<u>1.148.305</u>		
5 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	515.962	592.182		
Årets regulering af udskudt skat	-70.935	114.840		
	<u>445.027</u>	<u>707.022</u>		
6 Materielle anlægsaktiver				
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indestående i ejerforening	I alt
Kostpris 1. januar 2023	81.943.773	98.000	248.942	82.290.715
Afgang i årets løb	0	0	89.727	89.727
Kostpris 31. december 2023	81.943.773	98.000	338.669	82.380.442
Opskrivninger 1. januar 2023	10.714.227	0	0	10.714.227
Årets værdiregulering	-318.000	0	0	-318.000
Opskrivninger 31. december 2023	10.396.227	0	0	10.396.227
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	63.933	0	63.933
Årets nedskrivninger	0	14.000	0	14.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	77.933	0	77.933
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>92.340.000</u>	<u>20.067</u>	<u>338.669</u>	<u>92.698.736</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Beregningen baseres på dagværdihierakiet niveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er (gennemsnit):

Aarhus:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 1.561 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 32.813 kr.

Diskonteringsrente: 6,38 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 5.943.411 kr.

Vækst i terminalperiode: 2,0 %

Øvrige:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 980 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 16.423 kr.

Diskonteringsrente: 8,2 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 103.435.469 kr.

Vækst i terminalperiode: 2,0 %

7 Selskabskapital

Aktiekapitalen er fordelt i aktier a 1.000 kr. eller multipla heraf. Aktiekapitalen består af 500 stk. aktier. Aktiekapitalen er uændret de seneste 5 år.

kr.	2023	2022
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	4.067.105	3.952.265
Årets ændring i udskudt skat	-70.935	114.840
Udskudt skat 31. december	<u>3.996.170</u>	<u>4.067.105</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.352.760	1.423.000	42.929.760	35.597.535
Gæld til banker	4.697.529	1.000.000	3.697.529	0
Ansvarlig lånekapital	12.600.000	0	12.600.000	12.600.000
	<u>61.650.289</u>	<u>2.423.000</u>	<u>59.227.289</u>	<u>48.197.535</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Ansvarlig lånekapital

kr.	Tidspunkt for forfald	Udestående beløb
Ansvarlige lån, der forrentes med variabel rente baseret på CIBOR 12 måneder + 1 %	31/12 2046	12.600.000
		<u>12.600.000</u>

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (No Step Holding ApS, CVR-nr. 25387252). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2023	2022
Leje- og leasingforpligtelser	<u>90.158</u>	<u>91.506</u>

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med restløbetid på 1-26 måneder og en samlet forpligtelse på 90.158 kr.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendomme er tinglyst pantebreve på 63.925 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.v. og ejerpantebreve på 11.200 t.kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

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.”

Martin Ellegaard Petersen

Direktion

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: 9b4de075-0d3e-4ed4-ab03-1d3edd7bec5c

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-08 06:54:48 UTC



Martin Ellegaard Petersen

Dirigent

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: 9b4de075-0d3e-4ed4-ab03-1d3edd7bec5c

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-08 06:54:48 UTC



Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: 9b4de075-0d3e-4ed4-ab03-1d3edd7bec5c

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-08 06:54:48 UTC



Mogens Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: f78b2eb4-18c8-489f-8710-7a764bafaeec

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-05-08 07:33:35 UTC



Lissi Ellegaard Petersen

Bestyrelse

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: 53ca1c05-4107-48f1-a686-557a77cb0090

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-05-08 16:24:48 UTC



Charlotte Sonne Petersen

Bestyrelse

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: 129398ad-73fa-4eca-837b-eac1dff34175

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-05-08 16:57:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5BEMU-E176H-TPYZP-PTOES-MAQYE-WI1TC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

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.”

Kim Rosholm Mortensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 04607f67-fdd9-4f08-92a5-7b4809915fe1

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-10 06:06:33 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-10 06:32:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**