

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**VEJLBYGADE 18 ApS**  
**C/O Vidar Ejendomme ApS**  
**Thomas Koppels Gade 30, 1.**  
**8000 Aarhus C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14/4 2023

---

Ole Ethelberg  
dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 28 84 27 83**

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for VEJLBYGADE 18 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen og direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Bestyrelsen og direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 14/4 2023

### Direktion

Ole Ethelberg

### Bestyrelse

Ole Ethelberg  
Formand

Cristine Jovie Nuurasol Ethelberg

Marie Ethelberg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i VEJLBYGADE 18 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VEJLBYGADE 18 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 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. Fejlinformation 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 14/4 2023

**Kovsted & Skovgård**  
**Statsautoriseret revisionspartnerselskab**  
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne32079

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VEJLBYGADE 18 ApS C/O Vidar Ejendomme ApS Thomas Koppels Gade 30, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 28 84 27 83 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ole Ethelberg, formand Cristine Jovie Nuurasol Ethelberg Marie Ethelberg
<b>Direktion</b>	Ole Ethelberg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Aarhus Erhverv , Vestergade 11 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at besidde og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet og resultatet er tilfredsstillende. Der har i året været en større nedskrivning på ejendommens dagsværdi, hvilket kan henføres til det stigende renteniveau.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for VEJLBYGADE 18 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i de perioder lejen vedrører. Der kan forekomme periodeforskydning foranlediget af forbrugsopgørelser.

#### Investeringsøjendommenes driftsomkostninger

Investeringsøjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger. Der kan komme periodeforskydninger foranlediget af forbrugsopgørelser.

#### Andre eksterne omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<u>Brugstid</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-6 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>797.564</b>	<b>940.942</b>
1 Personaleomkostninger	-260.483	-243.987
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>537.081</b>	<b>696.955</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-700.000	300.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-162.919</b>	<b>996.955</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.464	1.565
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-29.385	-47.558
Andre finansielle omkostninger	-222.960	-191.157
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-410.800</b>	<b>759.805</b>
Skat af årets resultat	89.494	-167.477
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-321.306</b>	<b>592.328</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-321.306	592.328
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-321.306</b>	<b>592.328</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021
2 Investeringsejendomme	25.500.000	26.200.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>25.500.000</b>	<b>26.200.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>25.500.000</b>	<b>26.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.187
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	115.685
Andre tilgodehavender	0	620
Periodeafgrænsningsposter	21.289	14.349
<b>Tilgodehavender</b>	<b>21.289</b>	<b>136.841</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>195.037</b>	<b>821.713</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>216.326</b>	<b>958.554</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>25.716.326</b>	<b>27.158.554</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	9.778.448	10.099.754
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>9.903.448</b>	<b>10.224.754</b>
Hensættelse til udskudt skat	3.155.043	3.309.043
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>3.155.043</b>	<b>3.309.043</b>
Prioritetsgæld	11.708.421	11.708.421
Deposita	308.472	319.244
Gæld til tilknyttede virksomheder	286.566	1.129.611
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.303.459</b>	<b>13.157.276</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	185.817	244.756
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.546	60.329
Selskabsskat	64.506	101.477
Anden gæld	13.633	60.919
Periodeafgrænsningsposter	5.874	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>354.376</b>	<b>467.481</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>12.657.835</b>	<b>13.624.757</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>25.716.326</b>	<b>27.158.554</b>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo	10.099.754	9.507.426
Årets resultat	-321.306	592.328
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>9.778.448</b>	<b>10.099.754</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>9.903.448</b>	<b>10.224.754</b>

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	256.628	238.978
Andre omkostninger til social sikring	3.855	5.009
	<hr/> <b>260.483</b> <hr/>	<hr/> <b>243.987</b> <hr/>



## Noter

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2022	12.492.971	493.000
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>12.492.971</b>	<b>493.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	13.707.029	0
Afgang	-700.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>13.007.029</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022	0	-493.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>-493.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>25.500.000</b>	<b>0</b>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 1.062 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,25%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investerings ejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 25.500 tkr., idet der er sket tillæg af deposita.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	4,00%	4,25%	4,50%
Dagsværdi	27.063 tkr.	25.500 tkr.	24.111 tkr.
Ændring i dagsværdi	1.563 tkr.		-1.389 tkr.

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	11.708.421	11.708.421	11.708.421
Deposita	319.244	308.472	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.129.611	286.566	0
	<b>13.157.276</b>	<b>12.303.459</b>	<b>11.708.421</b>
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>			
Investeringsejendomme		25.500.000	26.200.000
		<b>25.500.000</b>	<b>26.200.000</b>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>			
Investeringsejendomme		0	300.000
		<b>0</b>	<b>300.000</b>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>			
Investeringsejendomme		700.000	0
		<b>700.000</b>	<b>0</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Ethelberg Proces ApS og Frederiksgade 52 A/S overfor Sparekassen Kronjylland.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der tinglyst pant på kr. 27.590.000 i selskabets ejendom.

Ejendommen er i årsrapporten indregnet til kr. 25.500.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Cristine Jovie Nuurasol Ethelberg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Vejlbysgade 18 ApS

Serienummer: 07e99edf-1c86-45b5-84f3-e4e49a132237

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-04-14 15:36:31 UTC



## Marie Ethelberg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Vejlbysgade 18 ApS

Serienummer: 1e9be508-e279-4c8e-9ee9-baea1bf39ca6

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-04-14 20:23:13 UTC



## Ole Ethelberg

### Direktør

På vegne af: Vejlbysgade 18 ApS

Serienummer: 6227b243-b43b-4159-ba50-966796e67885

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-04-17 19:05:37 UTC



## Ole Ethelberg

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Vejlbysgade 18 ApS

Serienummer: 6227b243-b43b-4159-ba50-966796e67885

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-04-17 19:05:37 UTC



## Johnny Skovgård Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:14988628

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-04-18 05:23:14 UTC



## Ole Ethelberg

### Dirigent

På vegne af: Vejlbysgade 18 ApS

Serienummer: 6227b243-b43b-4159-ba50-966796e67885

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-04-18 15:57:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2BDG0-E4UHO-8V1OB-6LZEK-6AUQ4-8VL3D

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