

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**V-PROPERTY APS**

**Måløv Teknikerby 2**

**2760 Måløv**

**CVR-nr. 29 19 84 11**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 11/3 2022

---

René Rafn Hansen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	12
Balance pr. 31. december 2021	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-18

**Selskab**

V-Property ApS  
Måløv Teknikerby 2  
2760 Måløv

CVR-nummer 29 19 84 11  
17. regnskabsår

Hjemsted:                      Ballerup

**Direktion**

René Rafn Hansen

**Bestyrelse**

Philip Casmose Christensen  
René Rafn Hansen  
Anders Vangsgaard

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Flemming Andreasen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

V-Property ApS' formål er at drive udlejning af ejendomme, finansiel virksomhed samt anden hermed beslægtet aktivitet.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud efter skat på kr. 1.927.004 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for V-Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 10. marts 2022

#### I direktionen

\_\_\_\_\_  
René Rafn Hansen  
Direktør

#### I bestyrelsen

\_\_\_\_\_  
Philip Casmose Christensen  
Bestyrelsesmedlem

\_\_\_\_\_  
René Rafn Hansen  
Bestyrelsesmedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Vangsgaard  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejerne i V-Property ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for V-Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 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 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.
- \* 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 væsentlig 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.

Søborg, den 10. marts 2022

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Flemming Andreasen  
statsautoriseret revisor  
mne19759



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "direkte omkostninger" samt "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

**Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter de til ejendommen direkte henførbare driftsomkostninger.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjeneste og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme værdiansættes enten til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og et fremtidigt afkast baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom, eller til vurdering foretaget af uafhængig vurderingsmand.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivningen efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under direkte omkostninger.

Som følge af at investeringsejendomme er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

**Afledte finansielle instrumenter**

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

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. For afledte finansielle instrumenter, som ikke er sikringsinstrumenter, indregnes værdireguleringer i dagsværdien ligeledes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.497.782	1.590.302
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>700.000</u>	<u>-2.432.000</u>
INDTJENINGSBIDRAG	2.197.782	-841.698
Andre finansielle indtægter	753.860	28.749
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-480.359</u>	<u>-499.661</u>
RESULTAT FØR SKAT	2.471.283	-1.312.610
2 Skat af årets resultat	<u>-544.279</u>	<u>288.485</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.927.004</u></u>	<u><u>-1.024.125</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	1.427.004	-1.274.125
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>250.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.927.004</u></u>	<u><u>-1.024.125</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3 Investeringsejendomme	<u>24.800.000</u>	<u>24.100.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>24.800.000</u>	<u>24.100.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>24.800.000</u>	<u>24.100.000</u>
Andre tilgodehavender	543.297	1.128.901
Periodeafgrænsningsposter	<u>33.741</u>	<u>35.176</u>
TILGODEHAVENDER	<u>577.038</u>	<u>1.164.077</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>577.038</u>	<u>1.164.077</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>25.377.038</u></u>	<u><u>25.264.077</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	7.602.905	6.175.901
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	250.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>9.102.905</b>	<b>7.425.901</b>
2 Hensættelser til udskudt skat	3.209.141	2.930.132
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>3.209.141</b>	<b>2.930.132</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8.869.540	9.511.564
4 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>8.869.540</b>	<b>9.511.564</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	645.230	643.897
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.425	194.982
Gæld til kreditinstitutter	73.977	263.801
2 Selskabsskat	193.270	53.545
Anden gæld	3.260.550	4.240.255
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>4.195.452</b>	<b>5.396.480</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>13.064.992</b>	<b>14.908.044</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>25.377.038</b>	<b>25.264.077</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	1.000.000	7.450.026	1.000.000	9.450.026
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-1.274.125</u>	<u>250.000</u>	<u>-1.024.125</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	1.000.000	6.175.901	250.000	7.425.901
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.427.004</u>	<u>500.000</u>	<u>1.927.004</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>7.602.905</u></u>	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>9.102.905</u></u>

1	Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme		
		2021	2020
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi	700.000	-2.432.000
	I ALT	700.000	-2.432.000

2	Selskabsskat og udskudt skat			
	Selskabs- skat	Udskudt skat	I resultat- opgørelse	2020
	53.545	2.930.132	2.983.677	3.325.879
	-53.545	0	0	0
	-72.000	0	0	0
	265.270	279.009	544.279	-288.485
	193.270	3.209.141		
			544.279	-288.485
	SKYLDIG PR. 31/12 2021			
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			

### 3 Investerings ejendomme

	Investerings- ejendom	31/12 2021	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021	21.029.993	21.029.993	21.029.993
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	<u>21.029.993</u>	<u>21.029.993</u>	<u>21.029.993</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2021	3.070.007	3.070.007	5.502.007
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>	<u>-2.432.000</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2021	<u>3.770.007</u>	<u>3.770.007</u>	<u>3.070.007</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021	<u>24.800.000</u>	<u>24.800.000</u>	<u>24.100.000</u>

Selskabets ejendom udlejes som kontor og er beliggende i Måløv.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-  
ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,0 %-8,0 %.  
Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelses  
stand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-  
ejendommen.

#### Ejendommen har følgende oplysninger:

<u>Ejendomstype</u>	<u>Areal</u>	<u>Afkastkrav</u>	Ejendom- mens værdi <u>31/12 2021</u>	Ejendom- mens værdi <u>31/12 2020</u>
Kontor-, produktions- og lagerlokaler	3.647 m <sup>2</sup>	7,50%	24.800.000	24.100.000

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede  
værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen  
med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>7,00%</u>	<u>7,50%</u>	<u>8,00%</u>
Dagsværdi, afrundet	<u>26.571.429</u>	<u>24.800.000</u>	<u>23.250.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.771.429</u>	<u>0</u>	<u>-1.550.000</u>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.514.770</u>	<u>10.155.461</u>
I ALT	<u>9.514.770</u>	<u>10.155.461</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>645.230</u>	<u>643.897</u>
I ALT	<u>645.230</u>	<u>643.897</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.014.413</u>	<u>6.665.619</u>
I ALT	<u>6.014.413</u>	<u>6.665.619</u>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve nom. kr. 8.125.000 og kr. 3.053.000 samt ejerpantebrev, nom. kr. 1.000.000, i selskabets ejendom med en balanceværdi på kr. 24.800.000 er deponeret som sikkerhed for engagement i kreditinstitutter.

# 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.”

## Anders Vangsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-569406659207

IP: 109.70.xxx.xxx

2022-03-11 06:44:15 UTC

NEM ID 

## René Rafn Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-972818710276

IP: 109.70.xxx.xxx

2022-03-11 07:47:09 UTC

NEM ID 

## René Rafn Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-972818710276

IP: 109.70.xxx.xxx

2022-03-11 07:47:09 UTC

NEM ID 

## Philip Casmose Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-203580607001

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-03-13 21:18:04 UTC

NEM ID 

## Flemming Andreasen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1246528237452

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-03-14 07:47:20 UTC

NEM ID 

## René Rafn Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-972818710276

IP: 109.70.xxx.xxx

2022-03-14 12:34:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E15VE-LDNVK-6ZZUW-Y72YJ-KBMJ1-OCJWE

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 tidsstempet 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](mailto: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>