

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

VS INVEST 1 APS
KULLINGGADE 29 B
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 29 39 28 11

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Godkendt på generalforsamlingen

23/4 2023

Dirigent:

MICHAEL GJELSTRUP STEUSKROG
DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for VS Invest 1 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. april 2023

DIREKTION

Sten Klarskov

BESTYRELSE

Erik Skjærbæk
bestyrelsesformand

Lemmy Fialin

Sten Klarskov

Michael Gjelstrup Stenskrog

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i VS Invest 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VS Invest 1 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”. 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. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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 regnskabsbrugere 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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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.

Svendborg, den 23. april 2023

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Johan Groth
statsaut. revisor
mne11630

Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor
mne33728

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

VS Invest 1 ApS
Kullinggade 29 B
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 39 28 11

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Stiftet: 17. februar 2006

BESTYRELSE:

Erik Skjærbæk (bestyrelsesformand)
Lemmy Fialin
Sten Klarskov
Michael Gjelstrup Stenskrog

DIREKTION:

Sten Klarskov

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er investering, erhvervelse, udlejning og drift af fast ejendom, herunder anden virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Selskabet ejer og udlejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til de enkelte ejendommers fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed.

Selskabets tilbageværende ejendom er et parcelhus, hvor afkastkravet er fastsat til 2,40 %, ud fra parcelhusets geografiske placering og vedligeholdelsesmæssige stand.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det regnskabsmæssige resultat for 2022 er tilfredsstillende.

FINANSIELLE FORHOLD

For regnskabsåret 2023 budgetteres fortsat med mindre underskud. Selskabets finansierings- og likviditetsbehov vil dog løbende blive afdækket af tilknyttede virksomheder i form af egenkapital og lånefinansiering.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
3 BRUTTOFORTJENESTE	<u>-33.267</u>	<u>-13.166</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.	-33.267	-13.166
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-55.625
4 Finansielle indtægter	643.073	31.898
5 Finansielle omkostninger	<u>-85.600</u>	<u>-199.689</u>
RESULTAT FØR SKAT	524.207	-236.582
6 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>39.801</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>524.207</u>	<u>-196.782</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>524.207</u>	<u>-196.782</u>
Disponeret i alt	<u>524.207</u>	<u>-196.782</u>

BALANCE 31. DECEMBER 2022**AKTIVER**

Note	31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	4.500.000	4.500.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.500.000	4.500.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	39.237
8 Udskudt skatteaktiv	511.999	511.083
Andre tilgodehavender	831	3.862
	<u>512.829</u>	<u>554.182</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	51.509	245.721
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	564.338	799.902
AKTIVER I ALT	5.064.338	5.299.902

BALANCE 31. DECEMBER 2022**PASSIVER**

Note	31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.634.594	1.510.387
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.759.594</u>	<u>1.635.387</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
9 Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>2.895.017</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.126	85.889
Gæld til tilknyttede selskaber	2.233.119	606.453
Anden gæld	<u>62.500</u>	<u>77.157</u>
	<u>2.304.744</u>	<u>769.498</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>2.304.744</u>	<u>3.664.515</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.064.338</u>	<u>5.299.902</u>
10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
11 Nærtstående parter		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital pr. 1/1 2022 Kr.	Koncern- tilskud Kr.	Forslag til årets resultat- disponering Kr.	Egenkapital pr. 31/12 2022 Kr.
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat jf. disponering	1.510.387	600.000	524.207	2.634.594
Foreslået udbytte	0	0	0	0
	<u>1.635.387</u>	<u>600.000</u>	<u>524.207</u>	<u>2.759.594</u>

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

Årsregnskabet for VS Invest 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

BRUTTOFORTJENSTE

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

NETTOOMSÆTNING

Huslejeindtægter og indtægter vedrørende forbrugsregnskaber m.v. indregnes lineært over perioden de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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 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. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige bagatelgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

UDBYTTE

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

SKYLDIG SKAT 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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 en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes 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 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

NOTER**2. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING:**

Risikoen ved værdiansættelse af investeringsejendomme er høj, idet værdiansættelsen er baseret på beregninger og skøn. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommens afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 7.

3. BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	2022	2021
	Kr.	Kr.
4. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Andre finansielle indtægter	643.073	31.898
5. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renter tilknyttede virksomheder	41.225	80.000
Andre finansielle omkostninger	44.375	119.689
	<u>85.600</u>	<u>199.689</u>
6. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	0	-39.237
Regulering udskudt skat	0	-564
	<u>0</u>	<u>-39.801</u>

NOTER

	2022 Kr.
7. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum primo	4.543.269
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum ultimo	4.543.269
Værdireguleringer primo	-43.269
Årets afgang	0
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer ultimo	-43.269
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	4.500.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	2,40
Højeste afkastprocent	2,40
Laveste afkastprocent	2,40

Selskabets tilbageværende ejendom er et parcelhus, hvor afkastkravet er fastsat til 2,40 %, ud fra parcelhusets geografiske placering og vedligeholdelsesmæssige stand.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 2,4.

Følsomhed	Afkast %	Værdi af portefølje	Forskelsværdi
Stigning 0,5 %	2,90%	3.730.000	-770.000
Gennemsnitligt afkastkrav	2,40%	4.500.000	-
Fald 0,5 %	1,90%	5.690.000	1.190.000

NOTER

	2022	2021
	Kr.	Kr.
8. UDSKUDT SKATTEAKTIV:		
Saldo primo	-511.083	-510.519
Årets regulering	<u>0</u>	<u>-564</u>
	<u>-511.083</u>	<u>-511.083</u>

9. GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER:

	Forfald efter 5 år	Bogført restgæld	Bogført restgæld
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.895.017</u>

10. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Danish Properties A/S' engagement med kreditinstitut. Den samlede forpligtelse udgør på balancedagen 20.983.196 kr.

Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:

VS Invest 1 ApS er sambeskattet med moderselskabet ES Holding 2011 ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter. Den samlede skatteforpligtelse for sambeskatningskredsen for regnskabsåret året 2022 pr. balancedagen fremgår af årsrapporten for 2022 for ES Holding 2011 ApS.

11. NÆRTSTÅENDE PARTER:**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet ES Holding 2011 ApS, CVR-nr. 33 75 71 82, Svendborg.

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.”

Michael Gjelstrup Stenskrog

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dd51e86b-a4da-430b-8f1c-ba3a73c2ef7b

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-04-25 14:34:11 UTC



Lemmy Fialin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 69b0db70-ae55-4ba7-8879-3be22011d935

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-04-25 14:39:51 UTC



Erik Jensen Skjærbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0882cc73-1d04-4379-802c-3e9efcc7278f

IP: 157.97.xxx.xxx

2023-04-26 07:49:35 UTC



Sten Klarskov

Direktør

Serienummer: 0119a2af-dde8-44bb-ac0e-f810600f1cbd

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-04-26 20:04:10 UTC



Sten Klarskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0119a2af-dde8-44bb-ac0e-f810600f1cbd

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-04-26 20:04:10 UTC



Johan Groth

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 188.176.xxx.xxx

2023-04-26 20:08:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: OKXWQ-T0DQG-ZPQM4-XGS8P-Q2BAN-ENDFK

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>

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."

Michael Nymark Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:66691711

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-04-27 03:16:34 UTC

NEM ID 

Michael Gjelstrup Stenskrog

Dirigent

Serienummer: dd51e86b-a4da-430b-8f1c-ba3a73c2ef7b

IP: 87.63.xxx.xxx

2023-04-27 04:01:53 UTC

Mit ID 

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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