

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 2020

Godkendt på generalforsamlingen

5 / 7 2021

Dirigent:

MICHAEL 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 2020 | |
| 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. juli 2021

DIREKTION

Sten Klarskov

BESTYRELSE

Erik Skjærbæk
bestyrelsesformand

Lemmy Fialin

Sten Klarskov

Hasse Diemer

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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, udfører 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 5. juli 2021

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: 15. regnskabsår

Stiftet: 17. februar 2006

BESTYRELSE:

Erik Skjærbæk (bestyrelsesformand)
Lemmy Fialin
Sten Klarskov
Hasse Diemer

DIREKTION:

Sten Klarskov

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

EJERFORHOLD:

Selskabet er 100 % ejet af:
ES Ejendomme Holding 2011 A/S, CVR-nr. 28 69 03 63

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.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 3,22 %

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det regnskabsmæssige resultat for 2020 er tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af en gevinst ved afhændelse af ejendom.

FINANSIELLE FORHOLD

For regnskabsåret 2021 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 2020

| Note | 2020 Kr. | 2019 Kr. |
|--|------------------|----------------|
| 3 BRUTTOFORTJENESTE | 79.573 | 138.923 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V. | 79.573 | 138.923 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 492.500 | 227.337 |
| Finansielle indtægter | 0 | 17 |
| 4 Finansielle omkostninger | -195.630 | -366.464 |
| RESULTAT FØR SKAT | 376.443 | -188 |
| 5 Skat af årets resultat | 648.278 | 40.806 |
| ÅRETS RESULTAT | 1.024.721 | 40.618 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Overført resultat | 1.024.721 | 40.618 |
| Disponeret i alt | 1.024.721 | 40.618 |

BALANCE 31. DECEMBER 2020AKTIVER

| Note | 31/12 2020 Kr. | 31/12 2019 Kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÆGSAKTIVER: | | |
| 6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER: | | |
| Investeringsejendomme | 6.650.000 | 6.950.000 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 6.650.000 | 6.950.000 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER: | | |
| TILGODEHAVENDER: | | |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 137.760 | 40.807 |
| 7 Udskudt skatteaktiv | 510.519 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 149 |
| Periodeafgrænsningsposter | 2.610 | 3.170 |
| | 650.889 | 44.126 |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | 1.105.421 | 315.657 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 1.756.310 | 359.783 |
| AKTIVER I ALT | 8.406.310 | 7.309.783 |

BALANCE 31. DECEMBER 2020PASSIVER

| Note | 31/12 2020 Kr. | 31/12 2019 Kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL: | | |
| Anpartskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 1.707.168 | 682.447 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| EGENKAPITAL I ALT | 1.832.168 | 807.447 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER: | | |
| 7 Udskudt skat | 0 | 0 |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER: | | |
| 8 Gæld til realkreditinstitutter | 4.255.306 | 4.304.150 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER: | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 48.843 | 48.187 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.549 | 14.315 |
| Gæld til tilknyttede selskaber | 2.126.452 | 2.042.131 |
| Anden gæld | 117.991 | 93.553 |
| | 2.318.835 | 2.198.186 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 6.574.142 | 6.502.336 |
| PASSIVER I ALT | 8.406.310 | 7.309.783 |
| 9 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | | |
| 10 Nærtstående parter | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Egenkapital pr. 1/1 2020 Kr. | Betalt udbytte Kr. | Forslag til årets resultat- disponering Kr. | Egenkapital pr. 31/12 2020 Kr. |
|---|------------------------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|
| Anpartskapital | 125.000 | 0 | 0 | 125.000 |
| Overført resultat jf. disponering | 682.447 | 0 | 1.024.721 | 1.707.168 |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>807.447</u> | <u>0</u> | <u>1.024.721</u> | <u>1.832.168</u> |

Anpartskapitalen består af 125 stk. anparter a 1.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

Årsregnskabet for VS Invest 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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 nominal 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 ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 6.

3. BRUTTOFORTJENESTE:

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

| | 2020 Kr. | 2019 Kr. |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| 4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER: | | |
| Renter tilknyttede virksomheder | 84.322 | 133.870 |
| Andre finansielle omkostninger | 111.308 | 232.594 |
| | <u>195.630</u> | <u>366.464</u> |
| 5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT: | | |
| Selskabsskat | -137.759 | -40.806 |
| Regulering udskudt skat | -510.519 | 0 |
| | <u>-648.278</u> | <u>-40.806</u> |

NOTER

| | 2020 Kr. |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER: | Investerings- ejendomme |
| Anskaffelsessum primo | 8.264.787 |
| Årets tilgang | 0 |
| Årets afgang | -588.195 |
| Anskaffelsessum ultimo | 7.676.592 |
| Værdireguleringer primo | -1.314.787 |
| Årets afgang | 288.195 |
| Årets værdireguleringer | 0 |
| Værdireguleringer ultimo | -1.026.592 |
| BOGFØRT VÆRDI ULTIMO | 6.650.000 |

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 | 3,22 |
| Højeste afkastprocent | 6,01 |
| Laveste afkastprocent | 1,89 |

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 3,22.

| Følsomhed | Afkast % | Værdi af portefølje | Forskelsværdi |
|---------------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------|
| Stigning 0,5 % | 3,72% | 5.540.000 | -1.110.000 |
| Gennemsnitligt afkastkrav | 3,22% | 6.650.000 | - |
| Fald 0,5 % | 2,72% | 8.460.000 | 1.810.000 |

NOTER

| | 2020 Kr. | 2019 Kr. |
|--------------------------------|-----------------|-------------|
| 7. UDSKUDT SKATTEAKTIV: | | |
| Saldo primo | 0 | 0 |
| Årets regulering | -510.519 | 0 |
| | <u>-510.519</u> | <u>0</u> |

8. GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER:

| | <u>Forfald efter 5 år</u> | <u>Bogført restgæld</u> | <u>Bogført restgæld</u> |
|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.891.709 | 4.255.306 | 4.304.150 |

9. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet prioritetspant på nom. 4.365.000 kr. i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på 6.650.000 kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Danish Properties A/S' engagement med kreditinstitut. Den samlede forpligtelse udgør på balancedagen 25.746.192 kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ESMIRA 2015 ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.

10. NÆRTSTÅENDE PARTER:**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet ESMIRA 2015 ApS, CVR-nr. 37 30 13 61, Svendborg.

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.”

Sten Klarskov

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-792247416245

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-07-12 11:50:06Z

NEM ID 

Sten Klarskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-792247416245

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-07-12 11:50:06Z

NEM ID 

Lemmy Fialin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-828630909241

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-07-12 12:21:46Z

NEM ID 

Erik Jensen Skjærbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-369056333058

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-07-12 12:53:53Z

NEM ID 

Hasse Martin Diemer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-849228580954

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-07-13 08:43:03Z

NEM ID 

Michael Nymark Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:66691711

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-07-13 08:47:42Z

NEM ID 

Johan Groth

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 212.10.xxx.xxx

2021-07-13 10:41:49Z

NEM ID 

Michael Gjelstrup Stenskrog

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-936390792745

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-07-13 10:48:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 205IM-GJMG5-UJLME-JVUJ7-6UYIH7J3W

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/validate>