

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Statsautoriseret revisor

Salina Sørensen

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

Gitte Vang

WMK A/S

c/o Dan Knudsen
Ledøjetofte 4
2765 Smørum

CVR-nr. 32101690

Årsrapport for 2022

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2023

Jan Mølhav Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter.....	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for WMK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledøje, den 14. juni 2023

Direktion

Dan Eberhardt Knudsen
Direktør

Bestyrelse

Jan Mølhav Pedersen
Formand

Allan Wind Petersen
Medlem

Dan Eberhardt Knudsen
Medlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i WMK A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for WMK A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Kastrup, den 14. juni 2023

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192

Lisa Kolbye
Registreret revisor
mne745

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	WMK A/S c/o Dan Knudsen Ledøjetofte 4 2765 Smørum
CVR-nr.	32101690
Stiftelsesdato	15. april 2009
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Jan Mølhav Pedersen Allan Wind Petersen Dan Eberhardt Knudsen, Direktør
Direktion	Dan Eberhardt Knudsen
Tilknyttede virksomheder	BH 77-83 ApS
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup
CVR-nr.	13254192

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i og drive udlejningsejendomme eller anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancendagen udgør henholdsvis 79,3 mio.kr. og 4,1 mio.kr. Dagsværdien for ejendommene opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fast afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er en naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -5,8 mio.kr. og -0,3 mio.kr. henholdsvis 6,8 mio.kr. og 0,4 mio.kr. jf. omtale heraf i note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 678.939, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 97.591.171, og en egenkapital på kr. 32.199.308.

Selskabet er i året spaltet med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2022. Der er derfor begrænset sammenlignelighed med 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for WMK A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration og tab på debitorer.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

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.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed

Anvendt regnskabspraksis

har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatte over for skattemyndighederne.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 deposita, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

Forudbetalinger fra kunder og andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		4.205.278	4.862.378
Driftsresultat		4.205.278	4.862.378
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		670.228	644.498
Finansielle indtægter		2.116	0
Andre finansielle omkostninger		-4.069.174	-4.017.498
Resultat før skat		808.448	1.489.378
Skat af årets resultat		-129.509	-192.185
Årets resultat		678.939	1.297.193
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		670.228	44.260
Overført resultat		8.711	1.252.933
Resultatdisponering		678.939	1.297.193

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1, 2	83.400.000	101.500.000
Materielle anlægsaktiver		83.400.000	101.500.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.781.707	12.111.479
Finansielle anlægsaktiver		12.781.707	12.111.479
Anlægsaktiver		96.181.707	113.611.479
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		99.675	38.884
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	675.119
Andre tilgodehavender		76.036	43.600
Tilgodehavender		175.711	757.603
Likvide beholdninger		1.233.753	2.120.468
Omsætningsaktiver		1.409.464	2.878.071
Aktiver		97.591.171	116.489.550

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		504.000	504.000
Overkurs ved emission		30.349.742	30.349.742
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		714.488	44.260
Overført resultat		631.078	6.524.420
Egenkapital		32.199.308	37.422.422
Hensættelser til udskudt skat		12.394.419	12.490.511
Andre hensatte forpligtelser		0	127.886
Hensatte forpligtelser		12.394.419	12.618.397
Gæld til kreditinstitutter		43.840.555	57.740.659
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	110.263
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.513.586	2.273.555
Langfristede gældsforpligtelser	3	45.354.141	60.124.477
Gæld til kreditinstitutter		1.532.041	1.751.122
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.750	276.510
Gæld til tilknyttede virksomheder		287.604	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.820.908	4.080.622
Periodeafgrænsningsposter		0	216.000
Kortfristede gældsforpligtelser		7.643.303	6.324.254
Gældsforpligtelser		52.997.444	66.448.731
Passiver		97.591.171	116.489.550
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	504.000	30.349.742	44.260	6.524.420	37.422.422
Tilgang ved spaltning og salg af virksomhed mv.	0	0	0	-5.902.053	-5.902.053
Årets resultat	0	0	0	678.939	678.939
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	0	670.228	-670.228	0
Egenkapital 31. december 2022	504.000	30.349.742	714.488	631.078	32.199.308

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Grunde og bygninger

	2022	2021
Kostpris primo	54.821.150	54.821.150
Afgang i årets løb	-17.825.000	0
Kostpris ultimo	36.996.150	54.821.150
Dagsværdireguleringer primo	46.678.850	46.678.850
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-275.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	46.403.850	46.678.850
Regnskabsmæssig værdi ultimo	83.400.000	101.500.000

Årest afgang vedr. ejendommen Centrumgaden 9, der i året er grenspaltet til eget selskab.

Selskabets investeringsejendom beliggende Centrumgaden 15-37, Ballerup er i alt 5.238 m².

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er historisk set 100 % udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse ved skift af lejer.

Afkastkravet udgør 6,25 % pr. 31. december 2022.

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med - 5,8 mio.kr. henholdsvis 6,8 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 15.139 kr./m²

Selskabets investeringsejendom beliggende Centrumgaden 2B, Ballerup er i alt 274 m².

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er historisk set 100 % udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse ved skift af lejer.

Afkastkravet udgør 5,75 % pr. 31. december 2022.

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med - 0,3 mio.kr. henholdsvis 0,4 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 14.964 kr./m²

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -5,8 mio.kr. og -0,3 mio.kr. henholdsvis 6,8 mio.kr. og 0,4 mio.kr. jf. omtale heraf i note 1.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	43.840.555	1.532.041	35.910.091
Anden gæld	1.513.586	360.302	1.329.356
	45.354.141	1.892.343	37.239.447

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Der er ingen øvrige eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets realkreditgæld til BRF Kredit, er der tinglyst realkreditpantebreve på t.kr. 49.665. Aktiverne der er anvendt som sikkerhed for pantebrevene har en bogført værdi på t.kr. 83.400.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

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.”

Allan Wind Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5072c642-e485-4ac4-9812-bac548c10b58

IP: 212.60.xxx.xxx

2023-06-20 09:14:23 UTC



Jan Mølhav Pedersen

Dirigent

Serienummer: 00d40bd0-43e8-4ec7-8d13-570a2bd0935c

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-06-20 09:30:46 UTC



Jan Mølhav Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 00d40bd0-43e8-4ec7-8d13-570a2bd0935c

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-06-20 09:30:46 UTC



Dan Eberhardt Knudsen

Direktør

Serienummer: d76cb7aa-6b45-4d0a-b31d-8a79579fbe77

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-06-21 10:12:38 UTC



Dan Eberhardt Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d76cb7aa-6b45-4d0a-b31d-8a79579fbe77

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-06-21 10:12:38 UTC



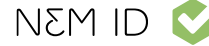
Lisa Kolbye

Registreret revisor

Serienummer: CVR:13254192-RID:1277796389788

IP: 193.200.xxx.xxx

2023-06-21 10:43:47 UTC



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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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