

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

PROJEKT VALLØ STRAND APS

Strandvejen 58, 3.

2900 Hellerup

CVR-nr. 35 80 60 32

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2023

Dirigent

PRæmmedokumentation af: 7B5E7E-D8E00-0E9E7Q @X5.85-6E0YXNPP4E2IT

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-18

Selskab

Projekt Vallø Strand ApS
Strandvejen 58, 3.
2900 Hellerup

CVR-nummer 35 80 60 32

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Adam Højmark Rasmussen

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Klaus Thorsen Wollesen Lund

Kristoffer Emil Eriksen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

PRAMREDOBTOKUMENTTILGÆNGE: 7B5IIEE-DXED00-SEVETQ @X585-6EDYXNHPHIZIT

Væsentligste aktiviteter

Projekt Vallø Strand ApS' hovedaktivitet er investering, drift og udlejning af fast ejendom i Danmark.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat efter skat på kr. 2.095.597, hvilket anses som tilfredsstillende. Resultatet er negativt påvirket af nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme med kr. -8.728.859, men positivt påvirket af en kursgevinst før skat på kr. 8.984.525 ifm. konvertering af selskabets realkreditlån. Investeringsejendommene er optaget til en samlet værdi pr. 31. december 2022 på kr. 107.412.000 baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,40%.

Resultatet af den primære drift før afskrivninger udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 4.006.735, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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 2022 for Projekt Vallø Strand ApS.

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 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. maj 2023

I direktionen

Adam Højmark Rasmussen
Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølbæk
Formand

Klaus Thorsen Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Kristoffer Emil Eriksen
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejeren i Projekt Vallø Strand ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projekt Vallø Strand ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 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 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 3. maj 2023

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med IPB Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

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

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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 gælds metode. 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 nettorealiseringsværdi, 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 kapitaliseret 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>2022</u>	<u>2021</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	4.006.735	3.018.461
4	Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>-8.728.859</u>	<u>12.613.557</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-4.722.124	15.632.018
1	Andre finansielle indtægter	9.035.476	93.079
2	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.615.056</u>	<u>-2.432.566</u>
	RESULTAT FØR SKAT	2.698.296	13.292.531
3	Skat af årets resultat	<u>-602.699</u>	<u>-2.933.423</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.095.597</u></u>	<u><u>10.359.108</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>2.095.597</u>	<u>10.359.108</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.095.597</u></u>	<u><u>10.359.108</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4 Investeringsejendomme	<u>107.412.000</u>	<u>115.773.455</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>107.412.000</u>	<u>115.773.455</u>
Andre tilgodehavender	<u>122.786</u>	<u>39.038</u>
TILGODEHAVENDER	<u>122.786</u>	<u>39.038</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>950.452</u>	<u>406.517</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.073.238</u>	<u>445.555</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>108.485.238</u></u>	<u><u>116.219.010</u></u>

PRÆMNEODOKUMENTNR: 783E9E-D8E00-0E9E7Q-@X585-6D0YXNHP4E2IT

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>18.336.792</u>	<u>16.241.195</u>
EGENKAPITAL	<u>18.386.792</u>	<u>16.291.195</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>2.491.785</u>	<u>4.412.134</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>2.491.785</u>	<u>4.412.134</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>59.833.165</u>	<u>69.285.558</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>59.833.165</u>	<u>69.285.558</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.255.922	1.314.993
Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.154	131.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser	117.294	123.479
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.054.090	22.899.876
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.523.048	51.568
Anden gæld	<u>1.786.989</u>	<u>1.708.964</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>27.773.497</u>	<u>26.230.124</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>87.606.662</u>	<u>95.515.682</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>108.485.238</u></u>	<u><u>116.219.010</u></u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	50.000	5.882.087	0	5.932.087
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>10.359.108</u>	<u>0</u>	<u>10.359.108</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	50.000	16.241.195	0	16.291.195
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>2.095.597</u>	<u>0</u>	<u>2.095.597</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>18.336.792</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>18.386.792</u></u>

<u>1</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Finansielle indtægter i øvrigt	<u>9.035.476</u>	<u>93.079</u>
	I ALT	<u><u>9.035.476</u></u>	<u><u>93.079</u></u>

<u>2</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>1.615.056</u>	<u>2.432.566</u>
	I ALT	<u><u>1.615.056</u></u>	<u><u>2.432.566</u></u>

<u>3</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>				
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2021</u>
	Skyldig pr. 1/1 2022	51.568	4.412.134	0	0
	Betalt vedr. tidligere år	-51.568	0	0	0
	Regulering udskudt skat	0	-1.920.349	-1.920.349	2.881.855
	Skat af årets resultat	0	0	0	0
	Sambeskatningsbidrag	<u>2.523.048</u>	<u>0</u>	<u>2.523.048</u>	<u>51.568</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2022	<u><u>2.523.048</u></u>	<u><u>2.491.785</u></u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>602.699</u></u>	<u><u>2.933.423</u></u>

4 Investeringsjendomme

	Investerings- ejendomme	31/12 2021
Kostpris pr. 1/1 2022	97.451.742	84.028.543
Tilgang i året	<u>367.404</u>	<u>13.423.199</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2022	<u>97.819.146</u>	<u>97.451.742</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2022	18.924.602	6.311.045
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>-8.728.859</u>	<u>12.613.557</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2022	<u>10.195.743</u>	<u>18.924.602</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	602.889	602.890
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2022	<u>602.889</u>	<u>602.890</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022	<u><u>107.412.000</u></u>	<u><u>115.773.454</u></u>

Investeringsjendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetterede drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,40%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Den gennemsnitlige lejeindtægt pr. m2 udgør kr. 1.300-1.700, og den anvendte tomgang i normalindtjeningen udgør 1%.

Selskabets ejendomsportefølje består af boligejendomme.

Ejendommene er beliggende i Strøby Egede syd for Køge og består i alt af 33 beboelseslejemål i størrelsesintervallet 66 - 186 m2. Lejlighederne er 100% udlejet pr. 31/12-2022.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendom i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med nedenstående beløb:

Afkastprocent	<u>3,90%</u>	<u>4,40%</u>	<u>4,90%</u>
Dagsværdi	<u>121.183.000</u>	<u>107.412.000</u>	<u>96.452.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>13.771.000</u>	<u>0</u>	<u>-10.960.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>61.089.087</u>	<u>70.600.551</u>
I ALT	<u><u>61.089.087</u></u>	<u><u>70.600.551</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>-1.255.922</u>	<u>-1.314.993</u>
I ALT	<u><u>-1.255.922</u></u>	<u><u>-1.314.993</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>55.902.988</u>	<u>64.114.380</u>
I ALT	<u><u>55.902.988</u></u>	<u><u>64.114.380</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Artha Vallø Strand A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 61.089.087, er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 107.412.000.

PENNEO

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

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

Adam Sebastian Karstenskov Højmark Rasmussen

Direktør

Serienummer: 47c2805b-b0b5-4b06-afe4-89beadd04ad3

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-05-03 12:33:10 UTC



Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-05-04 06:16:38 UTC



Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7a92c41a-7568-4898-87f5-3d0822a11fad

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-05-04 06:39:17 UTC



Jan Severin Sølbæk (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-05-04 13:42:13 UTC



Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-04 13:43:17 UTC



PRenneo0tkkumreanttraqfke:7BSIIEE-D0800-0EWEIQ@X585-6D0YXHP4EJIT

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>

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.”

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-06-21 13:38:06 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 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>