

AG Solrød Strand ApS

Papirmester Allé 20, 5250 Odense SV

CVR-nr. 43 09 15 49

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024

Dirigent:

.....
Bjarke Windeløv Graae

Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for AG Solrød Strand ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. maj 2024
Direktion:

.....
Robin Feddern
direktør

.....
Bjarke Windeløv Graae
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AG Solrød Strand ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AG Solrød Strand ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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 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.

Odense, den 22. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|---------------------|--|
| Navn | AG Solrød Strand ApS |
| Adresse, postnr. by | Papirmester Allé 20, 5250 Odense SV |
| CVR-nr. | 43 09 15 49 |
| Stiftet | 28. februar 2022 |
| Hjemstedskommune | Odense Kommune |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Robin Feddern, direktør Bjarke Windeløv Graae, direktør |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i at eje, drive og udvikle ejendommene beliggende i Solrød.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat til dagsværdi. Vi henviser til note 5, hvor de nærmere forudsætninger og usikkerheder ved værdiansættelsen er beskrevet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 881.522 kr. mod et underskud på 744.560 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 163.918 kr.

Selskabet er primært finansieret med lån fra banker og koncerneforbundne selskaber. Det højereliggende moderselskab AG Development A/S har erklæret, at det om nødvendigt vil støtte selskabet finansielt i 2024, så AG Solrød Strand ApS kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. AG Solrød Strand Holding ApS har ydet et koncerntilskud på 1 mio. kr. i regnskabsåret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2023 12 mdr. | 2022 10 mdr. |
|------|--|-----------------|-----------------|
| | Bruttofortjeneste | 954.519 | 265.798 |
| | Administrationsomkostninger | -92.683 | -211.340 |
| | Resultat af primær drift | 861.836 | 54.458 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 87.439 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 949.275 | 54.458 |
| | Finansielle indtægter | 324 | 7.187 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -2.113.219 | -1.003.600 |
| | Resultat før skat | -1.163.620 | -941.955 |
| 3 | Skat af årets resultat | 282.098 | 197.395 |
| | Årets resultat | -881.522 | -744.560 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -881.522 | -744.560 |
| | | -881.522 | -744.560 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2023 | 2022 |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 5 | Investeringsejendomme | 41.456.000 | 40.985.243 |
| | | <u>41.456.000</u> | <u>40.985.243</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>41.456.000</u> | <u>40.985.243</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 32.950 | 0 |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 467.468 | 389.630 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 138.528 |
| | | <u>500.418</u> | <u>528.158</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>315.912</u> | <u>209.463</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>816.330</u> | <u>737.621</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>42.272.330</u> | <u>41.722.864</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2023 | 2022 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Anpartskapital | 40.000 | 40.000 |
| | Overført resultat | 123.918 | 5.440 |
| | Egenkapital i alt | 163.918 | 45.440 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 403.706 | 192.235 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 403.706 | 192.235 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til banker | 33.900.470 | 36.211.970 |
| | | 33.900.470 | 36.211.970 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2.311.500 | 2.311.500 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 181.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.706 | 421.977 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 5.102.315 | 2.009.115 |
| | Deposita | 265.500 | 265.500 |
| | Anden gæld | 122.215 | 84.127 |
| | | 7.804.236 | 5.273.219 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 41.704.706 | 41.485.189 |
| | PASSIVER I ALT | 42.272.330 | 41.722.864 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Personaleomkostninger
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---|-----------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 28. februar 2022 | 0 | 0 | 0 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -744.560 | -744.560 |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Koncerttilskud | 0 | 750.000 | 750.000 |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | 5.440 | 45.440 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -881.522 | -881.522 |
| Koncerttilskud | 0 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 40.000 | 123.918 | 163.918 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AG Solrød Strand ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, omkostninger til produktionspersonale, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2023 12 mdr. | 2022 10 mdr. |
|--|------------------|------------------------------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 185.302 | 714.735 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.927.917 | 288.865 |
| | <u>2.113.219</u> | <u>1.003.600</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -467.468 | -389.630 |
| Årets regulering af udskudt skat | 211.471 | 192.235 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -26.101 | 0 |
| | <u>-282.098</u> | <u>-197.395</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2023 | | 40.985.243 |
| Tilgange | | 383.318 |
| Kostpris 31. december 2023 | | <u>41.368.561</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2023 | | 0 |
| Årets værdireguleringer | | 87.439 |
| Opskrivninger 31. december 2023 | | <u>87.439</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | | <u>41.456.000</u> |

Investeringsejendomme målt til dagsværdi består af ejendomme beliggende i Solrød.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme er værdiansat på niveau 3 i dagsværdihierakiet.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets ejendom påtænkes nedrevet med henblik på opførelse af et boligbyggeri til udlejning. Ejendommen indgår i et samlet projekt, og der er vedtaget lokalplan, som muliggør byggeriet.

Ejendommen er værdiansat til ca. 5.234 kr. pr. kvm. byggeret.

Værdiansættelsen er baseret på, hvad den samlede ejendom efter byggeriet forventes at have i dagsværdi med fradrag af byggeomkostninger, finansieringsomkostninger og normalt developer fee. Værdiansættelsen er baseret på et afkast på 4,75% og en leje i niveauet 1.800 kr. pr. kvm. samt driftomkostninger på 250 kr. pr. kvm.

De væsentligste usikkerheder i forbindelse med værdiansættelsen er værdien af den færdigopførte ejendom, som er opgjort som beskrevet ovenfor og de endelige samlede byggeomkostninger.

Følsomhedsanalyse

Følsomheden i værdiansættelsen kan illustreres ved, at såfremt byggeretterne falder 1.000 kr. pr. byggeret, så falder værdien af ejendommen med ca. 7,9 mio. kr., og såfremt de stiger med 1.000 kr., så stiger værdien med 7,9 mio. kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

| kr. | 31. december 2023 | | | |
|----------|---|----------------------------------|-----------------------------|------------|
| | Forfald inden for 12 måneder 2023 | Forfald inden for 2-5 år 2023 | Restgæld efter 5 år 2023 | I alt |
| Bankgæld | 2.311.500 | 9.246.000 | 24.654.470 | 36.211.970 |
| | 2.311.500 | 9.246.000 | 24.654.470 | 36.211.970 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Lærkedal ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2022 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har til sikkerhed for gæld over for banker stillet ejerpantebreve på nom. 19.250 t.kr. i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 41.456 t.kr.

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.”

Bjarke Windeløv Graae

Dirigent

Serienummer: *bwg@aggruppen.dk*

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-22 09:42:33 UTC



Bjarke Windeløv Graae

Direktør

Serienummer: *bwg@aggruppen.dk*

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-22 11:24:42 UTC



Robin Feddern

Adm. direktør

Serienummer: *rf@aggruppen.dk*

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-05-22 19:11:31 UTC



Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: *d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a*

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-22 19:25:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: AD430-MUF2H-M5072-TQ3ZE-3W180-N4C0VW

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/validator**