

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Statsautoriseret revisor

Salina Sørensen

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

Gitte Vang

HVALSØ ApS

A.P. Møllers Allé 55,


2791 Dragør

CVR-nr. 53625916

Årsrapport for 2022

36. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. marts 2023



Frederik Hvalsø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang..... | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse..... | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter..... | 15 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for HVALSØ 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 28. marts 2023

Direktion



Frederik Hvalsø
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HVALSØ ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HVALSØ ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 28. marts 2023

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192



Gitte Vang
Registreret revisor
mne34268

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------------------|--|
| Virksomheden | HVALSØ ApS A.P. Møllers Allé 55, 2791 Dragør |
| Telefon | 23245718 |
| E-mail | fh@hvalsoegruppen.dk |
| CVR-nr. | 53625916 |
| Stiftelsesdato | 28. december 1984 |
| Regnskabsår | 1. januar 2022 - 31. december 2022 |
| Direktion | Frederik Hvalsø, Direktør |
| Moderselskab | Hvalsø Ejendomme A/S |
| Tilknyttede virksomheder | Hvalsø Kalvebod ApS Hvalsø Invest ApS |
| Revisor | Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup |
| CVR-nr. | 13254192 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning og investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 5.379.250, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 74.538.406, og en egenkapital på kr. 36.290.320.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i slutningen af året fået nye ejere, og har, som følge af et ønske om tilpasning til ejernes regnskabspraksis, ændret regnskabspraksis på grunde og bygninger, fra kostprisprincippet til dagsværdi på investeringsejendomme. Selskabet har derudover optaget lån i investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for HVALSØ ApS 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme har tidligere år været indregnet efter kostpris princippet, og præsenteret under regnskabsposten Grund og bygninger. Af hensyn til det retvisende billede, og tilpasning til koncernens regnskabspraksis har selskabet fra i år valgt, at ændre praksis på området, således at investeringsejendomme nu indregnes til dagsværdi, og præsenteres under regnskabsposten Investeringsejendomme.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Således er årets resultat før skat 2021 tilskrevet dagsværdiregulering med kr. 5.200.000, skat af årets resultat 2021 er øget med kr. 1.653.005. Årets resultat 2021 efter skat er øget med kr. 3.817.276. Investeringsejendommen er tillagt en værdistigning i 2021 på kr. 28.900.000, hvilket også er den samlede ændring i balancesummen. Hensættelse til udskudt skat er øget med kr. 3.663.055. Af korrektionen er kr. 21.419.669 tillagt overført resultat primo 2021, mens kr. 3.817.276 er tillagt årets overførte resultat 2021 under egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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 tilbageførslers 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.

Anvendt regnskabspraxis

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, andre driftsindtægter samt 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | 0% |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 6 % (2021: 6,4%), under hensyntagen til 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.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1 | 2.475.015 | 3.206.293 |
| Personaleomkostninger | 2 | -922.945 | -837.310 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -2.802 | -53.718 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | 3 | 5.900.000 | 5.200.000 |
| Driftsresultat | | 7.449.268 | 7.515.265 |
| Andre finansielle indtægter | | 4.812 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -544.099 | -90.855 |
| Resultat før skat | | 6.909.981 | 7.424.410 |
| Skat af årets resultat | | -1.530.731 | -1.653.005 |
| Årets resultat | | 5.379.250 | 5.771.405 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 21.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | -15.620.750 | 5.771.405 |
| Resultatdisponering | | 5.379.250 | 5.771.405 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 2.803 |
| Investeringsjendomme | 3 | 53.100.000 | 47.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 53.100.000 | 47.202.803 |
| Anlægsaktiver | | 53.100.000 | 47.202.803 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 10.951 | 1.737 |
| Andre tilgodehavender | | 339.520 | 631.926 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 41.832 | 50.909 |
| Tilgodehavender | | 392.303 | 684.572 |
| Likvide beholdninger | | 21.046.103 | 708.349 |
| Omsætningsaktiver | | 21.438.406 | 1.392.921 |
| Aktiver | | 74.538.406 | 48.595.724 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 74.000 | 74.000 |
| Overført resultat | | 15.216.320 | 30.837.070 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 21.000.000 | 0 |
| Egenkapital | | 36.290.320 | 30.911.070 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 5.131.405 | 3.663.055 |
| Hensatte forpligtelser | | 5.131.405 | 3.663.055 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 28.309.781 | 9.597.777 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 28.309.781 | 9.597.777 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 1.126.873 | 813.424 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 20.686 | 30.759 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 466.197 | 276.178 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 5.198 | 270.281 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 3.187.946 | 3.033.180 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.806.900 | 4.423.822 |
| Gældsforpligtelser | | 33.116.681 | 14.021.599 |
| Passiver | | 74.538.406 | 48.595.724 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|--|----------|----------------|
| 1. Særlige poster | | |
| Tilbageførsel af nedskrivninger på omsætningsaktiver | 0 | 400.000 |
| Nedskrivning på anlægsaktiver | | 0 |
| Gevinst ved salg af anlægsaktiver | 0 | 199.511 |
| Saldo ultimo | 0 | 599.511 |

Tilbageførsel af nedskrivninger på omsætningsaktiver indgår i resultatopgørelsen i posten Andre driftsindtægter. Gevinst ved salg af anlægsaktiver indgår i resultatopgørelsen i posten Andre driftsindtægter. Nedskrivning på anlægsaktiver indgår i resultatopgørelsen på regnskabsposten Af- og nedskrivning af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

2. Personaleomkostninger

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Lønninger | 921.512 | 836.812 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.433 | 498 |
| | 922.945 | 837.310 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 1 | 1 |

3. Investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Fastsættelse af ejendommenes dagsværdi er baseret på en DCF model. Der er anvendt afkastkrav på 6%, og en forventet inflationsrate på 2%. Der anvendes en 10 årig budgetperiode.

Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstande og udlejningsgrader, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer, på mellem 3-5%. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendomme i de nuværende vedligeholdelsesstande.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (ekskl. inflation). I værdiansættelsen indgår nutidsværdien af opkrævet depositum.

| | Kostpris | Dagsværdi ultimo | Årets urealiserede værdiregulering, resultat |
|--|-------------------|---------------------|---|
| Ejendommen A. P. Møllers Alle 39A-D, afkast 8% | 18.300.000 | 53.100.000 | 5.900.000 |
| | 18.300.000 | 53.100.000 | 5.900.000 |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| 4. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 544.099 | 90.855 |
| | <u>544.099</u> | <u>90.855</u> |

5. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 28.309.781 | 1.126.873 | 22.723.414 |
| | <u>28.309.781</u> | <u>1.126.873</u> | <u>22.723.414</u> |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter begrænset og solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hvalsø Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed overfor grundejerforening, er der tinglyst anden hæftelse på kr. 205.000. Der er derudover til sikkerhed for realkreditlån tinglyst realkreditpantebrev på kr. 13.093.000 vedrørende realkreditlån som er under omprioritering og som af den årsag udgår i 2023, samt yderligere realkreditpantebreve på kr. 14.896.000 og kr. 14.850.000. Den samlede værdi af det pantsatte aktiv udgør på statusdagen kr. 53.100.000.