

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

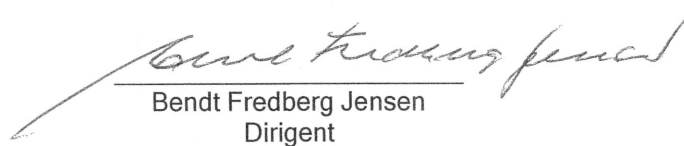
Østeralle 8  
Ebeltoft

SPEDITØRVEJ 9 ApS

Ved Skoven 35  
8541 Skødstrup

ÅRSRAPPORT  
2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. 2022

  
Bendt Fredberg Jensen  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

CVR-nr. 26 04 16 51

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                          | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

### Ledelsesberetning mv.

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning   | 7 |

### Årsregnskab 1. januar - 30. september 2022

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8  |
| Resultatopgørelse        | 11 |
| Balance                  | 12 |
| Egenkapitalopgørelse     | 14 |
| Noter                    | 15 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 30. september 2022 for SPEDITØRVEJ 9 ApS,

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 13/10 2022

### Direktion

Thomas Damgaard-Jensen

Klaus Thorkild Damgaard-Jensen

### Bestyrelse

  
Bendt Fredberg Jensen

Bent Ahle Fjord

Klaus Thorkild Damgaard-Jensen

Thomas Damgaard-Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SPEDITØRVEJ 9 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPEDITØRVEJ 9 ApS

for perioden 1. januar - 30. september 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. september 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 revisorers 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 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. Fejlinformation 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Aarhus, den 15/3 2022

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne32079

## Selskabsoplysninger

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| Selskabet  | SPEDITØRVEJ 9 ApS                        |
|            | Ved Skoven 35<br>8541 Skødstrup          |
|            | CVR-nr: 26 04 16 51                      |
|            | Regnskabsår: 1. januar - 30. september   |
| Bestyrelse | Bendt Fredberg Jensen                    |
|            | Bent Ahle Fjord                          |
|            | Klaus Thorkild Damgaard-Jensen           |
|            | Thomas Damgaard-Jensen                   |
| Direktion  | Thomas Damgaard-Jensen                   |
|            | Klaus Thorkild Damgaard-Jensen           |
| Revisor    | Kovsted & Skovgård                       |
|            | Statsautoriseret revisionspartnerselskab |
|            | Brunbjergvej 3                           |
|            | 8240 Risskov                             |

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af erhvervsejendom.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i forbindelse med koncernforhold omlagt regnskabsår, hvorfor årsregnskabets periode omfatter 1. januar til 30. september 2022.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet og årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for SPEDITØRVEJ 9 ApS, for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Dog skal det anføres, at selskabet har valgt at overføre en egenkapitalreserve for opskrivning af ejendom til dagsværdi til de frie reserver. Overførslen medfører ingen ændring af sidste eller indeværende års hovedtal, herunder resultat og egenkapital.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes 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 afskrivning på investeringsejendommene.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

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, tilknyttede virksomheder, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Resultatopgørelse

## 1. januar - 30. september

| Note                                                     | 2022       | 2021     |
|----------------------------------------------------------|------------|----------|
| BRUTTORESULTAT                                           | 455.963    | 674.351  |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer              | 455.963    | 674.351  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme             | 7.888.844  | 0        |
| DRIFTSRESULTAT                                           | 8.344.807  | 674.351  |
| Andre finansielle indtægter                              | 10.157     | 0        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 4.709      | 11.648   |
| Andre finansielle omkostninger                           | -14.442    | -33.658  |
| RESULTAT FØR SKAT                                        | 8.345.231  | 652.341  |
| Skat af årets resultat                                   | -1.835.948 | -143.734 |
| ÅRETS RESULTAT                                           | 6.509.283  | 508.607  |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING                          |            |          |
| Overført resultat                                        | 6.509.283  | 508.607  |
| DISPONERET I ALT                                         | 6.509.283  | 508.607  |

# Balance 30. september

## AKTIVER

| Note                                         | 2022              | 2021              |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 Investeringsejendomme                      | 17.071.054        | 9.079.593         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>17.071.054</b> | <b>9.079.593</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b>17.071.054</b> | <b>9.079.593</b>  |
| <br>                                         |                   |                   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 311.287           | 302.226           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 240.168           | 743.302           |
| Selskabsskat                                 | 4.465             | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        | 518.000           | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 0                 | 360               |
| <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>1.073.920</b>  | <b>1.045.888</b>  |
| <br>                                         |                   |                   |
| Likvide beholdninger                         | 628.490           | 494.797           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b>1.702.410</b>  | <b>1.540.685</b>  |
| <br>                                         |                   |                   |
| <b>AKTIVER</b>                               | <b>18.773.464</b> | <b>10.620.278</b> |

## Balance 30. september

### PASSIVER

| Note                                                 | 2022              | 2021              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                                    | 12.934.467        | 6.425.184         |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                   | <b>13.059.467</b> | <b>6.550.184</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                         | 3.058.232         | 1.290.931         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>                         | <b>3.058.232</b>  | <b>1.290.931</b>  |
| Prioritetsgæld                                       | 1.665.392         | 1.808.368         |
| Deposita                                             | 156.667           | 0                 |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>1.822.059</b>  | <b>1.808.368</b>  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 190.674           | 190.674           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 25.000            | 25.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    | 0                 | 156.883           |
| Selskabsskat                                         | 0                 | 101.376           |
| Anden gæld                                           | 369.002           | 255.081           |
| Periodeafgrænsningsposter                            | 249.030           | 241.781           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>833.706</b>    | <b>970.795</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                             | <b>2.655.765</b>  | <b>2.779.163</b>  |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>18.773.464</b> | <b>10.620.278</b> |

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | 2022              | 2021             |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo         | 125.000           | 125.000          |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b> | <b>125.000</b>    | <b>125.000</b>   |
| Overført resultat, primo         | 6.425.184         | 5.916.577        |
| Årets resultat                   | 6.509.283         | 508.607          |
| <b>Overført resultat ultimo</b>  | <b>12.934.467</b> | <b>6.425.184</b> |
| <b>EGENKAPITAL</b>               | <b>13.059.467</b> | <b>6.550.184</b> |

## Noter

|                                                 | Investering-<br>sejendom-<br>me |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>1 Materielle anlægsaktiver</b>               |                                 |
| Kostpris 1. januar 2022                         | 6.845.244                       |
| Årets tilgang                                   | 102.616                         |
| Afgang                                          | 0                               |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>              | <b>6.947.860</b>                |
| Opskrivninger 1. januar 2022                    | 2.855.548                       |
| Opskrivninger                                   | 7.888.844                       |
| <b>Opskrivninger 30. september 2022</b>         | <b>10.744.392</b>               |
| Af-/nedskrivninger 1. januar 2022               | -621.198                        |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver         | 0                               |
| Af-/nedskrivninger                              | 0                               |
| <b>Af-/nedskrivninger 30. september 2022</b>    | <b>-621.198</b>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b> | <b>17.071.054</b>               |

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30.09.2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 811 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,75%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 811 tkr. / 4,75 % = 17.071 tkr.

| Følsomhed ved ændring i<br>afkastkrav | -0,25%     | Basis      | 0,25%      |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| Afkastprocent                         | 4.5        | 4.75       | 5.0        |
| Dagsværdi                             | 18.019.444 | 17.071.054 | 16.217.500 |
| Ændring i dagsværdi                   | 8.837.235  | 7.888.844  | 7.035.291  |

## Noter

|                                          | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld                           | 1.999.042           | 1.856.066            | 190.674              | 1.041.000              |
| Deposita                                 | 0                   | 156.667              | 0                    | 0                      |
|                                          | <u>1.999.042</u>    | <u>2.012.733</u>     | <u>190.674</u>       | <u>1.041.000</u>       |

### 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 Værdi ultimo indregnet i balancen

|                                                                  |                   |                  |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Investerings ejendomme                                           | 17.071.054        | 9.079.593        |
|                                                                  | <u>17.071.054</u> | <u>9.079.593</u> |
| <b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b> |                   |                  |
| Investerings ejendomme                                           | 7.888.844         | 0                |
|                                                                  | <u>7.888.844</u>  | <u>0</u>         |

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld hos Realkredit Danmark A/S er sikret ved realkreditpantebrev, stort 3.700.000 kr. i selskabets ejendom Speditørvej 9, København SV. Den bogførte værdi af selskabets ejendom udgør 17.071.054 kr. pr. 31. december 2021.

Der er tinglyst et ejerpantebrev på 1.000.000 kr. i selskabets ejendom. Selskabet har ejerpantebrevet i behold.

Der er tinglyst anden pant på 60.000 kr. Pantet er tinglyst vedr. ejendommens ejerforening.

# 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.”

## Klaus Thorkild Damgaard-Jensen

Direktør

På vegne af: Speditørvej 9 ApS

Serienummer: a991c126-fae9-4b5c-8ee5-5071f0ffacb2

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-16 16:39:19 UTC



## Klaus Thorkild Damgaard-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Speditørvej 9 ApS

Serienummer: a991c126-fae9-4b5c-8ee5-5071f0ffacb2

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-16 16:39:19 UTC



## Thomas Damgaard-Jensen

Direktør

På vegne af: Speditørvej 9 ApS

Serienummer: f8495ed5-e818-4105-93eb-814ab08a814d

IP: 185.187.xxx.xxx

2023-03-17 07:39:02 UTC



## Thomas Damgaard-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Speditørvej 9 ApS

Serienummer: f8495ed5-e818-4105-93eb-814ab08a814d

IP: 185.187.xxx.xxx

2023-03-17 07:39:02 UTC



## Bent Ahle Fjord

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Speditørvej 9 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-624129258215

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-21 08:13:14 UTC



## Johnny Skovgård Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:14988628

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-03-21 08:17:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5ULVV-1FNIL-HVP8A-C2T0A-PZVNP-EQ7CE

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 ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>