

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

PARATUS EJENDOMME APS

Strandvejen 58, 3.

2900 Hellerup

CVR-nr. 31 05 32 34

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2023

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: 4P2D7P-XBZAO-HVWAKQ-BDZAZB-53BIC76RHQ8

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	13
Balance pr. 31. december 2022	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-20

Selskab

Paratus Ejendomme ApS
Strandvejen 58, 3.
2900 Hellerup

CVR-nummer 31 05 32 34

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Adam Højmark Rasmussen

Bestyrelse

Jan Severin Sølboek

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Kristoffer Emil Eriksen

Revision

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Paratus Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat efter skat på kr. 5.648.206, hvilket anses som tilfredsstillende. Resultatet er negativt påvirket af nedskrivning på selskabets investeringsejendomme med kr. -6.808.758, men positivt påvirket af en kursgevinst før skat på kr. 11.107.77 ifm. konvertering af selskabets realkreditlån. Investeringsejendommene er optaget til en samlet værdi pr. 31. december 2022 på kr. 109.493.000 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. 4.380.409, 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 Paratus Ejendomme 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 Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Kristoffer Emil Eriksen
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejeren i Paratus Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Paratus Ejendomme 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 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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "ejendomsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst-skattepligtige 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 Artha Vallø Strand A/S 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**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 fratrasket eventuelle omkostninger til bortskaffelse. Gevinster og tab indregnes i dagsværdireguleringen i resultatopgørelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 gældsmetode. 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 nettorealisationsevne, 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.

Note		2022	2021
	BRUTTOFORTJENESTE	4.615.816	4.372.373
1	Personaleomkostninger	-235.407	-113.083
	INDTJENINGSBIDRAG	4.380.409	4.259.290
5	Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-10.559	-8.801
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.808.759	10.955.130
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-2.438.909	15.205.619
2	Andre finansielle indtægter	11.142.438	0
3	Øvrige finansielle omkostninger	-1.462.243	-1.283.191
	RESULTAT FØR SKAT	7.241.286	13.922.428
4	Skat af årets resultat	-1.593.080	-3.080.684
	ÅRETS RESULTAT	5.648.206	10.841.744

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	5.648.206	10.841.744
ÅRETS RESULTAT	5.648.206	10.841.744

Note		31/12 2022	31/12 2021
5	Driftsmidler	33.436	43.995
6,9	Investeringsjendomme	<u>109.493.000</u>	<u>116.296.457</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>109.526.436</u>	<u>116.340.452</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>109.526.436</u>	<u>116.340.452</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.204.472	1.283.490
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>23.461</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>2.204.472</u>	<u>1.306.951</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.051.890</u>	<u>318.087</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.256.362</u>	<u>1.625.038</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>112.782.798</u></u>	<u><u>117.965.490</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>42.530.241</u>	<u>36.882.035</u>
EGENKAPITAL	<u>42.655.241</u>	<u>37.007.035</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	<u>5.918.343</u>	<u>7.413.403</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>5.918.343</u>	<u>7.413.403</u>
Gæld til realkreditinstitutter	58.492.043	69.509.941
Deposita og forudbetalt leje	<u>1.687.993</u>	<u>1.645.062</u>
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>60.180.036</u>	<u>71.155.003</u>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	797.204	1.468.561
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.294	50.406
4 Skyldig selskabsskat	0	336.349
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag	3.088.140	317.315
Anden gæld	<u>85.540</u>	<u>217.418</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.029.178</u>	<u>2.390.049</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>64.209.214</u>	<u>73.545.052</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>112.782.798</u></u>	<u><u>117.965.490</u></u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2021	125.000	26.040.291	26.165.291
Overført via resultatdisponeringen	0	10.841.744	10.841.744
Egenkapital pr. 1/1 2022	125.000	36.882.035	37.007.035
Overført via resultatdisponeringen	0	5.648.206	5.648.206
Egenkapital pr. 31/12 2022	125.000	42.530.241	42.655.241

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Gager og lønninger	230.311	111.733
	Andre omkostninger til social sikring	3.937	1.350
	I ALT	<u>234.248</u>	<u>113.083</u>

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 1 i sidste regnskabsår.

<u>2</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Finansielle indtægter i øvrigt	11.142.438	0
	I ALT	<u>11.142.438</u>	<u>0</u>

<u>3</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	1.462.243	1.283.191
	I ALT	<u>1.462.243</u>	<u>1.283.191</u>

<u>4</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
			Ifølge resul- tatopgørelse	<u>2021</u>
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>		
	Skyldig pr. 1/1 2022	653.664	7.413.403	
	Regulering skat tidl. år		0	17.509
	Betalt vedr. tidligere år	-653.664	0	
	Skat af årets resultat	0	-1.495.060	2.409.511
	Sambeskatningsbidrag	3.088.140	0	653.664
		<u>3.088.140</u>	<u>5.918.343</u>	
	SKYLDIG PR. 31/12 2022	<u>3.088.140</u>	<u>5.918.343</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>1.593.080</u>	<u>3.080.684</u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Driftsmidler	I ALT	31/12 2021
Kostpris pr. 1/1 2022	52.796	52.796	0
Tilgang i året	0	0	52.796
KOSTPRIS PR. 31/12 2022	52.796	52.796	52.796
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	8.801	8.801	0
Årets afskrivninger	10.559	10.559	8.801
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2022	19.360	19.360	8.801
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022	33.436	33.436	43.995

6 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme	31/12 2021
Kostpris pr. 1/1 2022	84.040.866	84.040.866
Tilgang i året	5.301	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2022	84.046.167	84.040.866
Værdireguleringer pr. 1/1 2022	32.255.591	21.300.461
Årets værdiregulering til dagsværdi	-6.808.758	10.955.130
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2022	25.446.833	32.255.591
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022	109.493.000	116.296.457

Investeringsejendomme 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 nettogleje 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. 1.300-1.600, og den anvendte tomgang i normalindtjeningen udgør 1%.

Selskabets ejendomsportefølje består af boligejendomme.

Ejendommene er beliggende i Køge kommune og består i alt af 37 lejligheder til beboelse i størrelsesintervallet 91 - 124 m2. Lejlighederne er 100% udlejet pr. 31/12-2022.

Der har ikke været anvendt eksternt 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	3,90%	4,40%	4,90%
Dagsværdi	123.531.000	109.493.000	98.320.000
Ændring i dagsværdi	14.038.000	0	-11.173.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2022	31/12 2021
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	59.289.247	70.978.502
I ALT	59.289.247	70.978.502
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	797.204	1.468.561
I ALT	797.204	1.468.561
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	55.453.453	43.578.263
I ALT	55.453.453	43.578.263

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 22.372.526, er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 109.493.000.

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.”

Adam Sebastian Karstenskov Højmark Rasmussen

Direktør

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-05-03 12:29:53 UTC



Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-05-04 06:17:52 UTC



Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-05-04 06:42:42 UTC



Jan Severin Sølbæk (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-05-04 13:40:36 UTC



Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-04 13:41:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4P2D7P-XJZAO-H0VWAKQ-B0ZAZB-53BJCTG6PHQ8

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

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 Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-06-21 13:37:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: 021JP-7JQAU-FWKWQ-80ZZB-54JJC-6PHY

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 s igneringsbeviser i ndle-jret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>