

Volantis A/S

Messingvej 6, 8940 Randers SV

CVR-nr. 28 72 04 59

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2022

Dirigent:

.....

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Volantis A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 31. maj 2022
Direktion:

.....
Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse:

.....
Mogens Petersen
formand

.....
Lissi Ellegaard Petersen

.....
Martin Ellegaard Petersen

.....
Charlotte Sonne Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Volantis A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Volantis A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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.

Aarhus, den 31. maj 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Kim R. Mortensen
statsaut. revisor
mne18513

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Volantis A/S
Adresse, postnr., by	Messingvej 6, 8940 Randers SV
CVR-nr.	28 72 04 59
Stiftet	6. juni 2005
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Petersen, formand Lissi Ellegaard Petersen Martin Ellegaard Petersen Charlotte Sonne Petersen
Direktion	Martin Ellegaard Petersen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	3.565	4.179	4.208	4.215	4.565
Resultat af primær drift	3.538	3.103	2.300	5.613	4.747
Finansielle poster	-841	-9.997	-2.008	-2.166	-2.354
Resultat før skat	2.697	-6.894	292	3.478	2.408
Årets resultat	2.095	-5.380	226	2.739	1.877
Anlægsaktiver	92.714	92.333	92.859	93.537	91.771
Omsætningsaktiver	2.321	2.007	1.785	1.037	1.074
Aktiver i alt (balancesum)	95.035	94.340	94.644	94.574	92.845
Selskabskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	21.172	19.477	19.237	20.321	17.507
Hensatte forpligtelser	3.952	3.350	3.167	3.358	2.486
Langfristede gældsforpligtelser	62.038	64.817	65.993	65.156	67.549
Kortfristede gældsforpligtelser	7.873	6.696	6.248	5.740	5.302
Egenkapital	21.172	19.477	19.237	20.321	17.507
Ansvarlig lånekapital	14.100	14.100	14.100	14.100	14.100
Ansvarligt kapitalgrundlag i alt	35.272	33.577	33.337	34.421	31.607
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,7 %	3,3 %	2,4 %	6,0 %	5,1 %
Likviditetsgrad	29,5 %	30,0 %	28,6 %	18,1 %	20,3 %
Egenkapitalforrentning	10,3 %	-27,8 %	1,1 %	14,5 %	11,5 %
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital	37,1 %	35,6 %	35,2 %	36,4 %	34,0 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	1	1	1	1	1

Nøgletallene er beregnet således:

Afkastningsgrad = Resultat før finansielle poster x 100 / aktiver ultimo

Likviditetsgrad = Omsætningsaktiver ultimo x 100 / kortfristede gældsforpligtelser ultimo

Egenkapitalforrentning = Resultat x 100 / gennemsnitlig egenkapital

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital = (Egenkapital + ansvarlig lånekapital ultimo) x 100 / aktiver ultimo

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 2.095.006 kr. mod et underskud på 5.379.554 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 21.171.658 kr.

Selskabet foretager årligt en individuel vurdering af værdien af hver enkelt ejendom på grundlag af 10 regnskabsårs discounted cash flow med udgangspunkt i ejendommens forventede drift for de kommende regnskabsår tillagt en terminalværdi. Årets værdiregulering af ejendommene udgør en gevinst på 260.576 kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag er der i tidligere år indskudt ansvarlig lånekapital på 14.100.000 kr. Det samlede kapitalgrundlag ultimo 2021 udgør 35.271.658 kr., svarende til en soliditet på 37 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som påvirker den finansielle stilling pr. 31. december 2021 eller årsrapporten 2021.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt og tilfredsstillende resultat før værdiregulering af ejendomme for 2022 på niveau med 2021.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	3.564.819	4.179.159
2	Personaleomkostninger	-272.099	-301.884
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-15.400	-11.200
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.277.320	3.866.075
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	260.576	-762.944
	Resultat før finansielle poster	3.537.896	3.103.131
3	Finansielle indtægter	222.735	69.240
4	Finansielle omkostninger	-1.063.800	-10.065.878
	Resultat før skat	2.696.831	-6.893.507
5	Skat af årets resultat	-601.825	1.513.953
	Årets resultat	2.095.006	-5.379.554
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	400.000	400.000
	Overført resultat	1.695.006	-5.779.554
		2.095.006	-5.379.554

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	92.414.000	92.043.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	53.667	27.067
	Indestående i ejerforening	246.178	263.272
		<u>92.713.845</u>	<u>92.333.339</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>92.713.845</u>	<u>92.333.339</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	522.537	449.016
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.798.192	1.558.131
		<u>2.320.729</u>	<u>2.007.147</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.320.729</u>	<u>2.007.147</u>
	AKTIVER I ALT	<u>95.034.574</u>	<u>94.340.486</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	20.271.658	18.576.652
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	Egenkapital i alt	21.171.658	19.476.652
	Hensatte forpligtelser		
9	Udskudt skat	3.952.265	3.350.440
	Hensatte forpligtelser i alt	3.952.265	3.350.440
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	43.583.046	45.228.179
	Gæld til banker	6.998.614	8.145.746
11	Ansvarlig lånekapital	14.100.000	14.100.000
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	-2.644.000	-2.656.800
		62.037.660	64.817.125
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.644.000	2.656.800
	Gæld til banker	1.300.792	592.813
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.017	55.015
	Deposita	1.999.063	1.969.628
	Anden gæld	1.874.119	1.422.013
		7.872.991	6.696.269
	Gældsforpligtelser i alt	69.910.651	71.513.394
	PASSIVER I ALT	95.034.574	94.340.486

- 1 Anvendt regnskabspraksis
12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
13 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	18.336.888	400.000	19.236.888
Overført via resultatdisponering	0	-5.779.554	400.000	-5.379.554
Andre værdireguleringer	0	7.717.075	0	7.717.075
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.697.757	0	-1.697.757
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	18.576.652	400.000	19.476.652
Overført via resultatdisponering	0	1.695.006	400.000	2.095.006
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2021	500.000	20.271.658	400.000	21.171.658

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Volantis A/S for 2021 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige aktiviteter eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost, som det sikrede.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægter periodiseres til regnskabsåret og måles ekskl. moms

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 har ledelsen valgt at sammendrage nettoomsætningen, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger, der er afholdt for at opnå årets omsætning i posten "Bruttoresultat".

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle 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

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet No Step Holding ApS. Den forventede aktuelle skat af årets sambeskattede indkomst afregnes af moderselskabet og fordeles i de sambeskattede selskaber efter fuldfordelingsmetoden. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der var gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Gevinst eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Øvrige materielle anlægsaktiver:

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Brugstiden er fastsat til 5 år.

Der foretages en årlig revurdering af brugstider og restværdier på aktiverne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris og reduceres med nedskrivning til forventet tab efter individuel vurdering.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

kr.	2021	2020
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	261.023	294.594
Pensioner	3.219	2.745
Andre omkostninger til social sikring	7.857	4.545
	<u>272.099</u>	<u>301.884</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets direktion og bestyrelse har ikke modtaget vederlag for regnskabsåret 2021. Der er ansat 1 medarbejder.

kr.	2021	2020
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	74.486	64.503
Andre finansielle indtægter	148.249	4.737
	<u>222.735</u>	<u>69.240</u>
4 Finansielle omkostninger		
Swap regulering	0	8.654.677
Andre finansielle omkostninger	1.063.800	1.411.201
	<u>1.063.800</u>	<u>10.065.878</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	601.825	-1.513.953
	<u>601.825</u>	<u>-1.513.953</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indestående i ejerforening	I alt
Kostpris 1. januar 2021	81.796.349	56.000	263.272	82.115.621
Tilgang i årets løb	110.424	42.000	0	152.424
Afgang i årets løb	0	0	-17.094	-17.094
Kostpris 31. december 2021	81.906.773	98.000	246.178	82.250.951
Opskrivninger 1. januar 2021	10.246.651	0	0	10.246.651
Årets værdiregulering	260.576	0	0	260.576
Opskrivninger 31. december 2021	10.507.227	0	0	10.507.227
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	28.933	0	28.933
Årets afskrivninger	0	15.400	0	15.400
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	44.333	0	44.333
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	92.414.000	53.667	246.178	92.713.845

7 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er (gennemsnit):

Aarhus:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 1.451 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 33.373 kr.

Diskonteringsrente: 6,1 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 6.038.115 kr.

Vækst i terminalperiode: 2,5%

Øvrige:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 867 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 16.421 kr.

Diskonteringsrente: 7,67 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 106.506.085 kr.

Vækst i terminalperiode: 3%

8 Selskabskapital

Aktiekapitalen er fordelt i aktier a 1.000 kr. eller multipla heraf. Aktiekapitalen består af 500 stk. aktier. Aktiekapitalen er uændret de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
9 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	3.350.440	3.166.636
Årets ændring i udskudt skat	601.825	-1.513.953
Skatteeffekt af egenkapitalbevægelser	0	1.697.757
Udskudt skat 31. december	3.952.265	3.350.440

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 50.883 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

11 Ansvarlig lånekapital

kr.	Tidspunkt for forfald	Udestående beløb
Ansvarlige lån, der forrentes med variabel rente baseret på CIBOR 12 måneder + 1 %	31/12 2046	14.100.000
		<u>14.100.000</u>

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (No Step Holding ApS, CVR-nr. 25387252). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2021	2020
Leje- og leasingforpligtelser	330.265	579.884

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med restløbetid på 1-17 måneder og en samlet forpligtelse på 330 t.kr.

13 Sikkerhedsstillelser

I ejendomme er tinglyst pantebrev på 63.371 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.v. og ejerpantebrev på 11.200 t.kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

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.”

Martin Ellegaard Petersen

Direktion

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: 9b4de075-0d3e-4ed4-ab03-1d3edd7bec5c

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-05-31 11:44:34 UTC



Martin Ellegaard Petersen

Dirigent

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: 9b4de075-0d3e-4ed4-ab03-1d3edd7bec5c

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-05-31 11:44:34 UTC



Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: 9b4de075-0d3e-4ed4-ab03-1d3edd7bec5c

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-05-31 11:44:34 UTC



Charlotte Sonne Petersen

Bestyrelse

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-499432474149

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-05-31 11:51:06 UTC



Mogens Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: f78b2eb4-18c8-489f-8710-7a764bafaeec

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-05-31 12:05:53 UTC



Lissi Ellegaard Petersen

Bestyrelse

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-092324838643

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-05-31 14:03:39 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-31 14:38:09 UTC



Kim R. Mortensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257393762

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-01 05:18:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: AF4HD-MT01V-UOZ7P-HGS2W-J4BAL-458LZ

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/validate>**