

Volantis A/S

Parkboulevarden 31, 8920 Randers NV

CVR-nr. 28 72 04 59

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2025

Dirigent:

.....
Martin Ellegaard Petersen

Indhold

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Volantis A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 29. maj 2025

Direktion:

.....
Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse:

.....
Charlotte Petersen
formand

.....
Lissi Ellegaard Petersen

.....
Martin Ellegaard 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 29. maj 2025
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	Parkboulevarden 31, 8920 Randers NV
CVR-nr.	28 72 04 59
Stiftet	6. juni 2005
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Charlotte Petersen, formand Lissi Ellegaard Petersen Martin Ellegaard Petersen
Direktion	Martin Ellegaard Petersen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værk mestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Nordea Frederiksplads 40, 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	4.193	4.475	3.848	3.565	4.179
Resultat af primær drift	5.002	3.910	3.734	3.538	3.103
Resultat af finansielle poster	-1.816	-1.913	-520	-841	-9.997
Resultat før skat	3.185	1.997	3.214	2.697	-6.894
Årets resultat	2.482	1.552	2.507	2.095	-5.380
Balance					
Anlægsaktiver	93.495	92.699	92.941	92.714	92.333
Omsætningsaktiver	1.088	1.445	2.234	2.321	2.007
Balancesum	94.583	94.144	95.175	95.035	94.340
Selskabskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	26.513	24.431	23.279	21.172	19.477
Hensatte forpligtelser	4.513	3.996	4.067	3.952	3.350
Langfristede gældsforpligtelser	56.504	59.227	59.934	62.038	64.817
Kortfristede gældsforpligtelser	7.053	6.488	7.895	7.873	6.696
Finansiering					
Egenkapital	26.513	24.431	23.279	21.172	19.477
Ansvarlig lånekapital	12.600	12.600	14.100	14.100	14.100
Ansvarligt kapitalgrundlag i alt	39.113	37.031	37.379	35.272	33.577
Nøgletal					
Likviditetsgrad	15,4 %	22,3 %	28,3 %	29,5 %	30,0 %
Egenkapitalforrentning	9,7 %	6,5 %	11,3 %	10,3 %	-27,8 %
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital	41,4 %	39,3 %	39,3 %	37,1 %	35,6 %
Afkastningsgrad	5,3 %	4,1 %	3,9 %	3,7 %	3,3 %
Personale					
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	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

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 2.481.951 kr. mod et overskud på 1.552.364 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 26.513.414 kr. Resultatet er i overensstemmelse med forventning for 2024.

Selskabet foretager årligt en individuel vurdering af værdien af hver enkelt ejendom på grundlag af en discounted cash flow model med udgangspunkt i ejendommens forventede drift for de kommende regnskabsår tillagt en terminalværdi. Årets værdiregulering af ejendommene udgør en gevinst på 1.141.000 kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag er der i tidligere år indskudt ansvarlig lånekapital på 12.600.000 kr. Det samlede kapitalgrundlag ultimo 2024 udgør 39.113 t.kr., svarende til en soliditet på 41,4 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som påvirker den finansielle stilling pr. 31. december 2024 eller årsrapporten for 2024.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt og tilfredsstillende resultat før værdiregulering af ejendomme for 2025 på niveau med 2024.

Markedsværdien af ejendomme kan blive påvirket positivt grundet faldende renteniveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	4.193.427	4.474.645
2	Personaleomkostninger	-324.227	-232.676
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-8.400	-14.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.860.800	4.227.969
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.141.000	-318.000
	Resultat før finansielle poster	5.001.800	3.909.969
3	Finansielle indtægter	67.002	132.840
4	Finansielle omkostninger	-1.883.462	-2.045.418
	Resultat før skat	3.185.340	1.997.391
5	Skat af årets resultat	-703.389	-445.027
	Årets resultat	<u>2.481.951</u>	<u>1.552.364</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	100.000	400.000
	Overført resultat	<u>2.381.951</u>	<u>1.152.364</u>
		<u>2.481.951</u>	<u>1.552.364</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	93.481.000	92.340.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.667	20.067
	Indestående i ejerforening	1.881	338.669
		<u>93.494.548</u>	<u>92.698.736</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>93.494.548</u>	<u>92.698.736</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	573.318	488.274
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	504.885	956.299
	Andre tilgodehavender	9.870	0
		<u>1.088.073</u>	<u>1.444.573</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.088.073</u>	<u>1.444.573</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>94.582.621</u></u>	<u><u>94.143.309</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	25.913.414	23.531.463
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	400.000
	Egenkapital i alt	<u>26.513.414</u>	<u>24.431.463</u>
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	4.512.645	3.996.170
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.512.645</u>	<u>3.996.170</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	41.077.211	42.929.760
	Gæld til banker	2.826.725	3.697.529
10	Ansvarlig lånekapital	12.600.000	12.600.000
		<u>56.503.936</u>	<u>59.227.289</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.849.000	2.423.000
	Gæld til banker	720.693	1.078
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.018	55.018
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	709.073	1.136.631
	Deposita	2.224.692	2.214.768
	Anden gæld	494.150	657.892
		<u>7.052.626</u>	<u>6.488.387</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>63.556.562</u>	<u>65.715.676</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>94.582.621</u></u>	<u><u>94.143.309</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	22.379.099	400.000	23.279.099
Overført via resultatdisponering	0	1.152.364	400.000	1.552.364
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	23.531.463	400.000	24.431.463
Overført via resultatdisponering	0	2.381.951	100.000	2.481.951
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital				
31. december 2024	500.000	25.913.414	100.000	26.513.414

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Volantis A/S for 2024 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

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

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, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

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 under mellemværende med moderselskabet, 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

Dagsværdi

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

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

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

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2024	2023
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	295.708	219.999
Andre omkostninger til social sikring	28.519	12.677
	<u>324.227</u>	<u>232.676</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Vederlag til direktion oplyses ikke i henhold til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2., idet bestyrelsen ikke modtager vederlag.

kr.	2024	2023
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	67.002	132.840
	<u>67.002</u>	<u>132.840</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter ansvarlige lån (ejere)	278.631	278.631
Andre finansielle omkostninger	1.604.831	1.766.787
	<u>1.883.462</u>	<u>2.045.418</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	186.914	515.962
Årets regulering af udskudt skat	516.475	-70.935
	<u>703.389</u>	<u>445.027</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indestående i ejerforening	I alt
Kostpris 1. januar 2024	81.943.773	98.000	338.669	82.380.442
Afgang i årets løb	0	0	-336.788	-336.788
Kostpris 31. december 2024	<u>81.943.773</u>	<u>98.000</u>	<u>1.881</u>	<u>82.043.654</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	10.396.227	0	0	10.396.227
Årets værdiregulering	1.141.000	0	0	1.141.000
Opskrivninger 31. december 2024	<u>11.537.227</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11.537.227</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	77.933	0	77.933
Årets afskrivninger	0	8.400	0	8.400
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>	<u>86.333</u>	<u>0</u>	<u>86.333</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>93.481.000</u>	<u>11.667</u>	<u>1.881</u>	<u>93.494.548</u>

Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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.

Beregningen baseres på dagværdihierakiet niveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

Aarhus:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 1.622 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 33.400 kr.

Diskonteringsrente: 6,50 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 6.040.066 kr.

Vækst i terminalperiode: 2,0 %

Øvrige:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 1.035 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 16.621 kr.

Diskonteringsrente: 8,44 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 104.768.537 kr.

Vækst i terminalperiode: 2,0 %

7 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.

kr.	2024	2023
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	3.996.170	4.067.105
Årets ændring i udskudt skat	516.475	-70.935
Udskudt skat 31. december	<u>4.512.645</u>	<u>3.996.170</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	42.922.211	1.845.000	41.077.211	34.172.211
Gæld til banker	3.830.725	1.004.000	2.826.725	0
Ansvarlig lånekapital	12.600.000	0	12.600.000	12.600.000
	<u>59.352.936</u>	<u>2.849.000</u>	<u>56.503.936</u>	<u>46.772.211</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Ansvarlig lånekapital

kr.	Tidspunkt for forfald	Udestående beløb
Ansvarlige lån, der forrentes med variabel rente baseret på CIBOR 12 måneder + 1 %	31/12 2046	12.600.000
		<u>12.600.000</u>

11 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.	2024	2023
Leje- og leasingforpligtelser	<u>53.102</u>	<u>90.158</u>

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med restløbetid på 3-14 måneder og en samlet forpligtelse på 53.102 kr.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendomme er tinglyst pantebreve på 62.173 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.v. og ejerpantebreve 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

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Volantis A/S

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-29 03:46:04 UTC



Charlotte Sonne Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: 129398ad-73fa-4eca-837b-eac1dff34175

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-29 05:28:36 UTC



Lissi Ellegaard Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Volantis A/S

Serienummer: 53ca1c05-4107-48f1-a686-557a77cb0090

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-06-01 06:04:25 UTC



Kim Rosholm Mortensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 04607f67-fdd9-4f08-92a5-7b4809915fe1

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-01 07:06:29 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-02 06:24:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.