

**Ejendomsselskabet Alrøvej 7 - 9  
ApS  
Boller Slotsvej 17  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 18 86 86 36**

---

**Årsrapport for 2022/23**

---

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

---

Carl Erik Graunkær  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	12
Balance pr. 30. juni 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Alrøvej 7 - 9 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. november 2023

### Direktion

Carl Erik Graunkær  
direktør

### Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen  
formand

Carl Erik Graunkær  
næstformand

Kristen Vangsø Laursen

Mads Graunkær

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Alrøvej 7 - 9 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Alrøvej 7 - 9 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 28. november 2023

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

Christian Lind Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34489

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Alrøvej 7 - 9 ApS Boller Slotsvej 17 8700 Horsens
	Telefon: 75640802
	CVR-nr.: 18 86 86 36
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Gert Ejvin Petersen, formand Carl Erik Graunkær, næstformand Kristen Vangsø Laursen Mads Graunkær
<b>Direktion</b>	Carl Erik Graunkær, direktør
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, formuepleje, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom, lån, sikkerhedsstillelse og stille kaution overfor tredjemand og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten. Dette er ved indregning af selskabets ejendom. For beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling henvises til anvendt regnskabspraksis og note 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 410.361, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.471.611.

### Finansiering

Selskabet har en pantebrevsrestgæld på kr. 8.160.699 og en kursværdi på kr. 6.362.902 og der er således en ikke realiseret kursregulering på 1.797.797.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 er bekræftet via en uafhængig mægler vurdering til kr. 18.000.000 ud fra eksisterende lokalplan med tillæg af anskaffelsessum for køb af yderligere et grundareal og arkitekthjælp.

Vurderingen er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed og alternative anvendelsesmuligheder m.v. .

Det er ledelsens forventning at antallet af byggeretter efter vedtaget lokalplan vil forøges og ledelsen forventer som konsekvens heraf en betydelige højere værdiansættelse.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har med virkning fra 1.7.2022 fusioneret med CKG 2 ApS, hvor Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS er det fortsættende selskab. Fusionen har medført en nettoeffekt på egenkapitalen på + 316.256, som vedrører ændring tilgodehavende kr. 7.500 ændring af udskudt skat på 111.355 samt ændring af gæld på 212.401.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1.7.2022 fusioneret med CKG 2 ApS, hvor Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS er det fortsættende selskab. Fusionen har medført en nettoeffekt på egenkapitalen på + 316.256, som vedrører ændring tilgodehavende kr. 7.500 ændring af udskudt skat på 111.355 samt ændring af gæld på 212.401.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Alrøvej 7 - 9 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendommen og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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



## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Driftsomkostninger udlejningsejendomme**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en vurdering af byggeretterne til selskabets grunde. Det vil sige med udgangspunkt i grundenes forventede antal kvm byggeretter og værdien af en byggeret. Ledelsen fastlægger forventning til antal byggeretter og værdien heraf. Det gøres på baggrund af bl.a.:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2022/23 har ledelsen fastlagt et forventet antal byggeretter med baggrund i den eksisterende lokalplan og en estimeret pris pr. byggeretsmeter.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 er bekræftet via en uafhængig mæglervurdering til kr. 18.000.000 ud fra eksisterende lokalplan med tillæg af anskaffelsessum for køb af yderligere et grundareal og arkitekthjælp.

Vurderingen er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed og alternative anvendelsesmuligheder m.v.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital Udbytte

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-141.787</b>	<b>396.855</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	-691.239
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-141.787</b>	<b>-294.384</b>
Finansielle indtægter		217	0
Finansielle omkostninger	2	-276.404	-223.871
<b>Resultat før skat</b>		<b>-417.974</b>	<b>-518.255</b>
Skat af årets resultat	3	7.613	102.581
<b>Årets resultat</b>		<b>-410.361</b>	<b>-415.674</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-410.361	-415.674
		<b>-410.361</b>	<b>-415.674</b>

**Balance pr. 30. juni 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		18.847.992	18.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>18.847.992</u>	<u>18.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>18.847.992</u>	<u>18.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.500
Andre tilgodehavender		188.630	23.747
<b>Tilgodehavender</b>		<u>188.630</u>	<u>31.247</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>71.348</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>259.978</u>	<u>31.247</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>19.107.970</u>	<u>18.031.247</u>

**Balance pr. 30. juni 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		4.271.611	4.365.716
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.471.611</u></b>	<b><u>4.565.716</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		2.878.082	2.948.368
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.878.082</u></b>	<b><u>2.948.368</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.072.671	8.201.931
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>8.072.671</u></b>	<b><u>8.201.931</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	148.580	165.459
Banker		0	136.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.750	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.681.904	1.970.804
Selskabsskat		0	3.036
Anden gæld		839.372	1.035
Deposita		0	26.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.685.606</u></b>	<b><u>2.315.232</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.758.277</u></b>	<b><u>10.517.163</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>19.107.970</u></b>	<b><u>18.031.247</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	200.000	4.365.716	4.565.716
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	0	316.256	316.256
Korrigeret egenkapital 1. juli 2022	200.000	4.681.972	4.881.972
Årets resultat	0	-410.361	-410.361
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>200.000</b>	<b>4.271.611</b>	<b>4.471.611</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom som følge af afkastændring	<u>0</u>	<u>-691.239</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-691.239</u></b>
	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>-691.239</u></u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	111.596	65.822
Andre finansielle omkostninger	<u>164.808</u>	<u>158.049</u>
	<b><u><u>276.404</u></u></b>	<b><u><u>223.871</u></u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-44.773	3.036
Regulering udskudt skat	41.069	-105.617
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-3.909</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>-7.613</u></u></b>	<b><u><u>-102.581</u></u></b>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	10.475.359
Tilgang i årets løb	847.992
Kostpris 30. juni 2023	11.323.351
Værdireguleringer 1. juli 2022	7.524.641
Værdireguleringer 30. juni 2023	7.524.641
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>18.847.992</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en vurdering af byggeretterne til selskabets grunde. Det vil sige med udgangspunkt i grundenes forventede antal kvm byggeretter og værdien af en byggeret. Ledelsen fastlægger forventning til antal byggeretter og værdien heraf. Det gøres på baggrund af bl.a.:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2022/23 har ledelsen fastlagt et forventet antal byggeretter med baggrund i den eksisterende lokalplan og en estimeret pris pr. byggeretsmeter.

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 30. juni 2023 er bekræftet via en uafhængig mæglervurdering til kr. 18.000.000 med tillæg af anskaffelsessum for køb af yderligere et grundareal og arkitekthjælp kr. 847.992.

Vurderingen er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed og alternative anvendelsesmuligheder m.v.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.367.390	8.221.251	148.580	7.362.877
	<b>8.367.390</b>	<b>8.221.251</b>	<b>148.580</b>	<b>7.362.877</b>

Kursværdi på gælden til realkreditlånene er på i alt 6.362.902 kr.

## Noter

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen der består af byggegrunde, er indregnet til dagsværdi. Ledelsen har fastsat dagsværdi på grundlag af historik for tilsvarende grunde med samme beliggenhed. Ledelsen fastsætter hvert år dagsværdien for de enkelte grunde ud fra forventet m2 pris.

I 2022/23 har ledelsen fastlagt et forventet antal byggeretter med baggrund i den eksisterende lokalplan og en estimeret pris pr. byggeretsmeter samt foretaget et tillæg af anskaffelsessum for køb af yderligere et grundareal og arkitektbistand.

Den forventede m2 pris fastsættes ud fra bl.a.:

- Udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype.
- Erfaringer med køb og salg.
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 30. juni 2023 er bekræftet via en uafhængig mægler vurdering til kr. 18.000.000 med tillæg af anskaffelsessum for køb af yderligere et grundareal og arkitektbistand kr. 847.992.

### 7 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse, Nykredit og Nykredit Bank A/S:

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Samsøgade ApS

Bastian Gruppen ApS

Bastian A/S

Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS

Ejendomsselskabet H P Hanssens Gade 21 ApS

Kamtjatka A/S

Selvskyldnerkaution udgør pr. 30/6 2023 t.kr. 217.771.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.221, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 18.848

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.000, der er givet pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 18.848. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ejerpantebrevet ligger ligeledes til sikkerhed for øvrige concernselskabers engagement med Middelfart Sparekasse.

## Carl Erik Graunkær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carl Erik Graunkær  
Direktør  
På vegne af Alrøvej 7-9 ApS  
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 08:51:14  
Underskrevet med MitID



## Carl Erik Graunkær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carl Erik Graunkær  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Alrøvej 7-9 ApS  
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 08:51:14  
Underskrevet med MitID



## Gert Ejvin Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Gert Ejvin Petersen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af Alrøvej  
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 10:04:18  
Underskrevet med MitID



## Kristen Vangsø Lauren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristen Vangsø Laursen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Alrøvej  
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 09:30:17  
Underskrevet med MitID



## Mads Graunkær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mads Graunkær  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Alrøvej  
ID: bdc8827a-d399-4a4c-876e-0dbbd6879a4c  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 08:44:11  
Underskrevet med MitID



## Henrik Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Sørensen  
Revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
ID: a2ab5a2b-cbd3-41b0-bc6e-7fd79b56ad46  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 10:29:12  
Underskrevet med MitID



## Christian Lind Andreasen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Christian Lind Andreasen  
Revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
ID: 1828981e-41e8-4c9b-b8d3-3871284c5d36  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 10:33:00  
Underskrevet med MitID



## Carl Erik Graunkær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carl Erik Graunkær  
Dirigent  
På vegne af Alrøvej 7-9 ApS  
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 11:00:50  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).