

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

EJENDOMSSELSKABET ERANTISVEJ 38 NÆSTVED APS  
ØSTRE HAVNEVEJ 31  
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 26 15 71 45

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET  
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Godkendt på generalforsamlingen

29 / 12 2022

Dirigent:

STEFFEN LARSEN

DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### SIDE

#### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4

#### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

#### **Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 10
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12 - 13
Egenkapitalopgørelse .....	14
Pengestrømsopgørelse .....	15
Noter .....	16 - 19

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. november 2022

### **DIREKTION**

---

Lene Høj Larsen

### **BESTYRELSE**

---

Steffen Larsen

---

Thomas Taulbjerg

---

Jesper Ølgaard Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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 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. 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 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.

- fortsættes

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- fortsat

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)**

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.

- fortsættes

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- fortsat

**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.

Svendborg, den 15. november 2022

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**

Johan Groth  
statsaut. revisor  
mne11630

Michael Nymark Jensen  
statsaut. revisor  
mne33728

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**SELSKABSNAVN:** Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS  
Østre Havnevej 31  
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 15 71 45

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 21. regnskabsår

**DIREKTION:** Lene Høj Larsen

**BESTYRELSE:** Steffen Larsen  
Thomas Taulberg  
Jesper Ølgaard Nielsen

**REVISOR:** RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

**KONTAKTPERSONER:** Johan Groth, statsautoriseret revisor  
Michael Nymark Jensen, statsautoriseret revisor  
mj@edelbo.dk

## **LEDELSESBERETNING**

### **HOVEDAKTIVITETER**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og investere i ejendomme, herunder udlejning og fremleje samt hermed beslægtet virksomhed.

### **USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING**

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier. For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 6,8 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 5.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 et overskud på 1.016.756 kr., som betragtes som tilfredsstillende.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 ricisi, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **NETTOOMSÆTNING**

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet, og de øvrige selskaber i sambeskatningen. Som følge heraf sammenlægges selskabernes skattepligtige indkomster, og eventuelle underskud i et selskab overføres til modregning i de øvrige selskabers positive indkomst.

### BALANCEN

#### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme og grunde værdiansættes til markedsværdi. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Markedsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Investeringsejendomme, der er udlejet, er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter  
 +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje ved fuld udlejning  
 - driftsomkostninger  
 - vedligeholdelse  
 - administrationsomkostninger  
 = Nettoresultat

Markedsværdi = Nettoresultat / afkastkrav

Afkastkravet opgøres med udgangspunkt i de aktuelle markedsf forhold.

For ejendomme, som er sat til salg, er markedsværdier skønnet på grundlag af forventet salgspris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **UDBYTTE**

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

### **SKYLDIG SKAT 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 acontoskatte.

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **PENGESTRØMSOPGØRELSEN**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET**

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### **PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET**

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

### **PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET**

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

### **LIKVIDER**

Likvider omfatter likvide beholdninger fratrukket gæld til pengeinstitutter.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2021/22**

<b><u>No- ter</u></b>	<b><u>2021/22 Kr.</u></b>	<b><u>2020/21 Kr.</u></b>
2. <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1.637.636	1.757.348
3. Finansielle omkostninger .....	<u>-331.910</u>	<u>-397.962</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	1.305.726	1.359.386
4. Skat af årets resultat .....	<u>-288.970</u>	<u>-299.464</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>1.016.756</u>	<u>1.059.922</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	4.000.000	0
Overført resultat .....	<u>-2.983.244</u>	<u>1.059.922</u>
Disponeret i alt .....	<u>1.016.756</u>	<u>1.059.922</u>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022****AKTIVER**

<b><u>No-</u></b>	<b><u>2021/22</u></b>	<b><u>2020/21</u></b>
<b><u>ter</u></b>	<b><u>Kr.</u></b>	<b><u>Kr.</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Investeringsejendomme .....	25.049.921	25.049.921
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>25.049.921</b>	<b>25.049.921</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber .....	2.222.598	0
Periodeafgrænsningsposter .....	116.660	116.660
	<b>2.339.258</b>	<b>116.660</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.339.258</b>	<b>116.660</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>27.389.179</b>	<b>25.166.581</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022****PASSIVER**

<b><u>No-</u></b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
<b><u>ter</u></b>	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	200.000	200.000
Overkurs ved emission .....	4.124.960	4.124.960
Overført resultat .....	3.549.697	6.532.941
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	4.000.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>11.874.657</b>	<b>10.857.901</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
6. Udskudt skat .....	1.884.366	1.675.212
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
7. Gæld til realkreditinstitutter .....	6.832.773	7.419.481
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	586.707	584.250
Gæld til pengeinstitutter .....	4.175.070	2.245.853
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	1.477	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	20.559	19.961
Skyldig selskabsskat .....	159.654	168.608
Anden gæld .....	1.853.916	2.195.315
	<b>6.797.383</b>	<b>5.213.987</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>13.630.156</b>	<b>12.633.468</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>27.389.179</b>	<b>25.166.581</b>
8. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Egenkapital pr. 1/7 2021 Kr.</b>	<b>Betalt udbytte Kr.</b>	<b>Forslag til årets resultat- disponering Kr.</b>	<b>Egenkapital pr. 30/6 2022 Kr.</b>
Anpartskapital .....	200.000	0	0	200.000
Overkurs ved emission .....	4.124.960	0	0	4.124.960
Overført resultat .....	6.532.941	0	-2.983.244	3.549.697
Foreslået udbytte .....	0	0	4.000.000	4.000.000
	<u>10.857.901</u>	<u>0</u>	<u>1.016.756</u>	<u>11.874.657</u>



**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Årets resultat .....	1.016.756	1.059.922
Regulering af skatter .....	288.970	299.464
Betalt selskabsskat .....	-88.770	-9.064
	<u>1.216.956</u>	<u>1.350.322</u>
Ændring i tilgodehavender .....	0	0
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-339.324	542.213
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<u>877.633</u>	<u>1.892.535</u>
<b>PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET:</b>		
Anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver .....	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver .....	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:</b>		
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter .....	-584.251	-581.806
Udbetalt udbytte .....	0	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder .....	-2.222.598	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<u>-2.806.849</u>	<u>-581.806</u>
Ændring i likvider .....	-1.929.217	1.310.729
Likviditet primo .....	-2.245.853	-3.556.582
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<u>-4.175.070</u>	<u>-2.245.853</u>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket evt. gæld til pengeinstitutter.

**NOTER****1. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING:**

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier. For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 6,8 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 5.

**2. BRUTTOFORTJENESTE:**

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	163.379	230.860
Andre finansielle omkostninger .....	168.531	167.102
	<u>331.910</u>	<u>397.962</u>
<b>4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Selskabsskat .....	79.816	88.770
Udskudt skat .....	209.154	210.694
	<u>288.970</u>	<u>299.464</u>

**NOTER**

	<b>2021/22</b>
	<b>Kr.</b>
<b>5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>	
	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme</b>
Anskaffelsessum primo .....	23.988.565
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>23.988.565</b>
Værdireguleringer primo .....	4.082.481
Afgang værdireguleringer .....	0
Årets værdireguleringer .....	0
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>4.082.481</b>
Afskrivninger primo .....	3.021.125
Afgang afskrivninger .....	0
Årets afskrivninger .....	0
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<b>3.021.125</b>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>25.049.921</b>

**Følsomhedsanalyse:**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,8 %
Højeste afkastprocent	6,8 %
Laveste afkastprocent	6,8 %

**NOTER****5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER - FORTSAT:****Følsomhedsanalyse - fortsat:**

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 6,8.

<b>Følsomhed</b>	<b>Afkast %</b>	<b>Værdi af portefølje</b>	<b>Forskelsværdi</b>
Stigning 0,5 %	7,3 %	23.323.605	-1.726.316
Gennemsnitligt afkastkrav	<b>6,8 %</b>	25.049.921	0
Fald 0,5 %	6,3 %	27.052.213	2.002.292

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>6. UDSKUDT SKAT:</b>		
Saldo primo .....	1.675.212	1.464.518
Årets regulering .....	209.154	210.694
	<u>1.884.366</u>	<u>1.675.212</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Materielle anlægsaktiver .....	8.565.343	7.614.636
	<u>8.565.343</u>	<u>7.614.636</u>
Udskudt skat, 22 % .....	8.565.300	1.884.366
	<u>1.884.366</u>	<u>1.675.212</u>

**7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet .....	4.461.185	5.057.817
	<u>4.461.185</u>	<u>5.057.817</u>

## NOTER

### **8. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet prioritetspant på nom. 9.102.000 kr. i investerings-ejendommen Erantisvej 38, der pr. 30. juni 2022 har en regnskabsmæssig værdi på 25.049.921 kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret et efterstillet ejerpantebrev på nom. 6.000.000 kr. i investeringsejendommen, der har en bogført værdi på 25.049.921 kr.

#### **Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:**

Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS er sambeskattet med moderselskabet Storager Asset Capital Holding ApS og dets øvrige danske datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter, renter og royalties. Den samlede skatteforpligtelse for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for 2021/22 for Storager Asset Capital Holding ApS.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steffen Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bf7e3180-0745-498d-81ab-10deda8a0a9e

IP: 185.61.xxx.xxx

2022-12-30 05:35:33 UTC



## Lene Høj Larsen

Direktør

Serienummer: 08dd9441-c858-45d8-8e15-fae98d854c85

IP: 185.61.xxx.xxx

2022-12-30 05:52:56 UTC



## Thomas Taulbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c0258457-fbb3-4a9e-bd52-78957d6c448d

IP: 188.228.xxx.xxx

2022-12-30 10:01:41 UTC



## Jesper Ølgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d4f1fb38-90f6-40d4-9942-cfc9fa4bc914

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-12-30 18:28:43 UTC



## Johan Groth

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 188.176.xxx.xxx

2022-12-30 18:36:27 UTC



## Michael Nymark Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:66691711

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-12-31 06:08:41 UTC



## Steffen Larsen

Dirigent

Serienummer: bf7e3180-0745-498d-81ab-10deda8a0a9e

IP: 46.228.xxx.xxx

2022-12-31 07:45:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: A6PS3-YZPIT-G7D0A-5CV78-ET703-XESNZ

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>