

**Kamtjatka A/S
Boller Slotsvej 17
8700 Horsens**

CVR-nr. 29 20 02 03

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 2. december 2022

Carl Erik Graunkær
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	13
Balance pr. 30. juni 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Kamtjatka A/S.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter 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.

Horsens, den 2. december 2022

Direktion

Carl Erik Graunkær

Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen

Carl Erik Graunkær

Kristen Vangsø Laursen

Mads Graunkær

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kamtjatka A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kamtjatka A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Horsens, den 2. december 2022

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

Selskabet

Kamtjatka A/S
Boller Slotsvej 17
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 20 02 03

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen
Carl Erik Graunkær
Kristen Vangsø Laursen
Mads Graunkær

Direktion

Carl Erik Graunkær

Revisor

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

Selskabet har korrigeret sammenligningstal jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, som følge af fundne fejl i sidste års tal. Der er tale om for meget indregnet omsætning og for lidt indregnet forudbetalt leje, samt mindre korrektioner til deposita og vand og varmeregnskab. For yderligere info se under anvendt regnskabspraksis - regnskabskorrektion.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 3.186.538, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 66.046.546.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kamtjatka A/S for 2021/22 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 2021/22 er aflagt i kr.

Regnskabskorrektion

Selskabet havde i forrige regnskabsår fejlagtigt indtægtsført omsætning på t.kr. 1.392, ligesom der manglende en gældspost vedrørende forudbetalt leje på t.kr. 2.062, samt en korrektion på 201 t.kr. vedrørende varmeregnskab og manglende ændring af deposita på 58 t.kr. Fejlen opstod som følge af usikkerheder omkring selskabets bogholderimæssige transaktioner indlæst fra anden softwaresystem.

Sammenligningstal er tilpasset korrektion vedrørende sidste år.

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 1.392

Årets skat reduceres med t.kr. 306.

- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 1.086

Gælden forøges med t.kr. 1.899

- Egenkapitalen formindskes med t.kr. 1.899

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger til udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Nettoomsætningen omfatter primært huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter og sekundært varesalg, der indregnes efter faktureringsprincippet.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 4,5%, hvilket skal ses i forhold til afkast jf. Colliers markedsrapport for Horsens på 4,25-4,75%.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		9.237.368	10.260.011
Personaleomkostninger	1	-3.540.640	-3.734.753
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		5.696.728	6.525.258
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-62.789	-132.818
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		5.633.939	6.392.440
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	94.999	5.011.000
Resultat før finansielle poster		5.728.938	11.403.440
Finansielle indtægter	3	935.735	1.099.235
Finansielle omkostninger	4	-2.681.969	-2.716.416
Resultat før skat		3.982.704	9.786.259
Skat af årets resultat	5	-796.166	-2.098.087
Årets resultat		3.186.538	7.688.172
Ekstraordinært udbytte		12.000.000	0
Overført resultat		-8.813.462	7.688.172
		3.186.538	7.688.172

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	204.670.000	204.575.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	890.164	319.318
Indretning af lejede lokaler	7	0	0
Materielle anlægsaktiver		<u>205.560.164</u>	<u>204.894.318</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>205.560.164</u>	<u>204.894.318</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		602.722	134.176
Igangværende arbejder for fremmed regning		46.160	35.088
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.983.618	24.152.576
Andre tilgodehavender		560.664	1.215.151
Periodeafgrænsningsposter		125.201	64.375
Tilgodehavender		<u>15.318.365</u>	<u>25.601.366</u>
Likvide beholdninger		<u>174.719</u>	<u>491.194</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.493.084</u>	<u>26.092.560</u>
Aktiver i alt		<u>221.053.248</u>	<u>230.986.878</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		65.546.546	74.360.107
Egenkapital		66.046.546	74.860.107
Hensættelse til udskudt skat		14.019.402	14.065.432
Hensatte forpligtelser i alt		14.019.402	14.065.432
Gæld til realkreditinstitutter		131.113.430	132.835.937
Anden gæld		160.000	160.000
Deposita		2.147.117	1.790.971
Langfristede gældsforpligtelser	8	133.420.547	134.786.908
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.943.400	1.829.611
Banker		825.847	861.382
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.003.819	2.062.367
Leverandører af varer og tjenesteydelser		417.019	424.064
Gæld til tilknyttede virksomheder		996.223	0
Gæld til associerede virksomheder		12.000	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		536.014	751.634
Anden gæld		585.941	1.345.373
Periodeafgrænsningsposter		153.894	0
Deposita		92.596	0
Kortfristede gældsforpligtelser		7.566.753	7.274.431
Gældsforpligtelser i alt		140.987.300	142.061.339
Passiver i alt		221.053.248	230.986.878

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	76.259.146	0	76.759.146
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-1.899.138	0	-1.899.138
Korrigeret egenkapital 1. juli 2021	500.000	74.360.008	0	74.860.008
Betalt ordinært udbytte	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Årets resultat	0	-8.813.462	12.000.000	3.186.538
Egenkapital 30. juni 2022	500.000	65.546.546	0	66.046.546

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	3.128.134	3.388.631
Pensioner	260.578	247.946
Andre omkostninger til social sikring	117.056	89.176
Andre personaleomkostninger	34.872	9.000
	3.540.640	3.734.753
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	10
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	94.999	5.011.000
Værdiregulering investeringsejendomme	94.999	5.011.000
	94.999	5.011.000
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	935.735	1.099.235
	935.735	1.099.235
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.681.969	2.716.416
	2.681.969	2.716.416
5 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	842.196	692.879
Regulering udskudt skat	-46.030	1.405.208
	796.166	2.098.087

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2021	159.945.344
Kostpris 30. juni 2022	159.945.344
Værdireguleringer 1. juli 2021	44.629.657
Årets værdireguleringer	94.999
Værdireguleringer 30. juni 2022	44.724.656
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	204.670.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en gns. leje pr. kvm. på kr. 1.032

Driftsomkostningerne udgør i gns. ca. 22% af lejeindtægterne.

Ejendommen, består reelt af flere ejendomme (martrikler), som det dog er ledelses opfattelse skal ses under 1. Ejendommene består af beboelsesejendomme, men der er dog også enkelte erhvervslejemål.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,5 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,25	4,50	4,75
Dagsværdi	217.271.000	204.670.000	194.346.000
Ændring i dagsværdi	12.601.000	0	-10.324.000

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- og lokale
Kostpris 1. juli 2021	665.429	824.515
Tilgang i årets løb	653.135	0
Afgang i årets løb	-97.500	0
Kostpris 30. juni 2022	<u>1.221.064</u>	<u>824.515</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	346.111	824.515
Årets afskrivninger	62.789	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-78.000	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>330.900</u>	<u>824.515</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>890.164</u>	<u>0</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	134.665.548	132.943.822	1.830.392	125.754.566
Anden gæld	160.000	160.000	0	0
Deposita	1.849.332	2.260.125	113.008	2.300.000
	<u>136.674.880</u>	<u>135.363.947</u>	<u>1.943.400</u>	<u>128.054.566</u>

Låneomkostninger 30/6 2022 andrager kr. 2.948.931. Låneomkostningerne har reduceret restgælden

Noter

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme -

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

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

I 2021/22 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,5 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder m.v.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommen. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 10.324, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 12.601.

10 Eventualforpligtelser

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

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 137.723, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 204.670.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.500 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til Middelfart Sparekasse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 204.670

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse og Nykredit:

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS

Bastian Gruppen ApS

Bastian A/S

Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS

CKG 2 ApS

Ejendomsselskabet H P Hanssens Gade 21 ApS

Ejendomsselskabet Samsøgade ApS

Selvskyldnerkaution udgør pr. 30/6 2022 t.kr. 91.406.

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse:

Sekundær pant i ejerpantebrev Ejendomsselskabet H P Hanssens Gade 21 ApS t.kr. 9.760.

Sekundær pant i ejerpantebrev Ejendomsselskabe Samsøgade ApS t.kr. 10.000.

Sekundær pant i ejerpantebrev Niels Finsensvej 18 ApS t.kr. 3.240.

Sekundær pant i ejerpantebrev Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS t.kr. 4.000.

Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Direktør
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 14:09:11
Underskrevet med MitID



Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Bestyrelsesmedlem
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 14:09:11
Underskrevet med MitID



Kristen Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Vangsø Laursen
Bestyrelsesformand
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 10:51:09
Underskrevet med MitID



Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 10:25:22
Underskrevet med MitID



Mads Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Graunkær
Bestyrelsesmedlem
ID: bdc8827a-d399-4a4c-876e-0dbbd6879a4c
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 11:24:46
Underskrevet med MitID



Henrik Sørensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Henrik Sørensen
Registreret revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
ID: 19299236
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 14:57:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

Christian Lind Andreasen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
ID: 25690701
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 14:25:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Dirigent
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 15:57:46
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.