

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

CVR-nr. 29 20 02 03

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 | 13 |
| Balance pr. 30. juni 2023 | 14 |
| Egenkapitalopgørelse | 16 |
| Noter | 17 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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 27. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 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 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 27. 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

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Kamtjatka A/S Boller Slotsvej 17 8700 Horsens |
| | CVR-nr.: 29 20 02 03 |
| | Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 |
| | 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

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom til dagsværdi. Der henvises til note 9 samt anvendt regnskabspraksis for omtale herom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 3.642.000, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 69.688.546.

Finansiering

Selskabets pantebrevsrestgæld til realkreditinstitut udgør kr. 134.081.488 og kursværdien udgør kr. 102.302.235. Selskabet har derfor en potentiel kursgevinst pr. 30.6.2023 på kr. 31.779.253, der ikke er udnyttet.

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 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, samt lønrefusioner.

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.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 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. Nordicals markedsrapport for Horsens på 5,0-5,75%. Den lavere afkastprocent er blandt andet begrundet i skjult leje potentiale.

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.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller netto realisationsværdien, hvis denne er lavere.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 2022 - 30. juni 2023

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 8.662.621 | 9.237.368 |
| Personaleomkostninger | 1 | -3.431.711 | -3.540.640 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 5.230.910 | 5.696.728 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -158.583 | -62.789 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 5.072.327 | 5.633.939 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | 1.616.563 | 94.999 |
| Resultat før finansielle poster | | 6.688.890 | 5.728.938 |
| Finansielle indtægter | 3 | 717.239 | 935.735 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -2.809.612 | -2.681.969 |
| Resultat før skat | | 4.596.517 | 3.982.704 |
| Skat af årets resultat | 5 | -954.517 | -796.166 |
| Årets resultat | | 3.642.000 | 3.186.538 |
| Ekstraordinært udbytte | | 0 | 12.000.000 |
| Overført resultat | | 3.642.000 | -8.813.462 |
| | | 3.642.000 | 3.186.538 |

Balance pr. 30. juni 2023

| | <u>Note</u> | <u>2022/23</u> kr. | <u>2021/22</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 6 | 206.367.000 | 204.670.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 7 | 731.581 | 890.164 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>207.098.581</u> | <u>205.560.164</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>207.098.581</u> | <u>205.560.164</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 858.122 | 602.722 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | | 41.970 | 46.160 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 13.100.750 | 13.983.618 |
| Andre tilgodehavender | | 123.613 | 560.664 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 156.222 | 125.201 |
| Tilgodehavender | | <u>14.280.677</u> | <u>15.318.365</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>292.619</u> | <u>174.719</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>14.573.296</u> | <u>15.493.084</u> |
| Aktiver i alt | | <u>221.671.877</u> | <u>221.053.248</u> |

Balance pr. 30. juni 2023

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 69.188.546 | 65.546.546 |
| Egenkapital | | 69.688.546 | 66.046.546 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 14.312.403 | 14.019.402 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 14.312.403 | 14.019.402 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 129.442.131 | 131.113.430 |
| Anden gæld | | 160.000 | 160.000 |
| Deposita | | 2.054.921 | 2.147.117 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 131.657.052 | 133.420.547 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 1.907.245 | 1.943.400 |
| Banker | | 1.574.864 | 825.847 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 570.241 | 2.003.819 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 518.067 | 417.019 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 996.223 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 0 | 12.000 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 661.516 | 536.014 |
| Anden gæld | | 626.435 | 585.941 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 478 | 153.894 |
| Deposita | | 155.030 | 92.596 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.013.876 | 7.566.753 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 137.670.928 | 140.987.300 |
| Passiver i alt | | 221.671.877 | 221.053.248 |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2022 | 500.000 | 65.546.546 | 66.046.546 |
| Årets resultat | 0 | 3.642.000 | 3.642.000 |
| Egenkapital 30. juni 2023 | 500.000 | 69.188.546 | 69.688.546 |

Noter

| | 2022/23 | 2021/22 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 3.059.754 | 3.128.134 |
| Pensioner | 278.113 | 260.578 |
| Andre omkostninger til social sikring | 67.497 | 117.056 |
| Andre personaleomkostninger | 26.347 | 34.872 |
| | 3.431.711 | 3.540.640 |
| | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 9 | 9 |
| | | |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.616.563 | 94.999 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | 1.616.563 | 94.999 |
| | 1.616.563 | 94.999 |
| | | |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 699.181 | 935.735 |
| Andre finansielle indtægter | 18.058 | 0 |
| | 717.239 | 935.735 |
| | | |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 49.811 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 2.759.801 | 2.681.969 |
| | 2.809.612 | 2.681.969 |
| | | |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Sambeskatningsbidrag | 661.516 | 842.196 |
| Regulering udskudt skat | 293.001 | -46.030 |
| | 954.517 | 796.166 |

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. juli 2022 | 159.945.344 |
| Tilgang i årets løb | 80.437 |
| Kostpris 30. juni 2023 | 160.025.781 |
| Værdireguleringer 1. juli 2022 | 44.724.656 |
| Årets værdireguleringer | 1.616.563 |
| Værdireguleringer 30. juni 2023 | 46.341.219 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023 | 206.367.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en gns. leje pr. kvm. på kr. 1.022

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

Ejendommen, består reelt af flere ejendomme (martrikler), som det dog er ledelsens 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 2023 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.

| | -0,5% | Basis | 0,5 % |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | 4,0 | 4,5 | 5,0 |
| Dagsværdi | 232.163.000 | 206.367.000 | 185.730.000 |
| Ændring i dagsværdi | 25.796.000 | 0 | -20.637.000 |

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---|
| Kostpris 1. juli 2022 | 1.221.064 |
| Kostpris 30. juni 2023 | 1.221.064 |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2022 | 330.900 |
| Årets afskrivninger | 158.583 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2023 | 489.483 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023 | 731.581 |

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2022 | Gæld 30. juni 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 132.943.822 | 131.241.222 | 1.799.091 | 121.134.477 |
| Anden gæld | 160.000 | 160.000 | 0 | 160.000 |
| Deposita | 2.260.125 | 2.163.075 | 108.154 | 2.300.000 |
| | 135.363.947 | 133.564.297 | 1.907.245 | 123.594.477 |

Låneomkostninger 30/6 2023 andrager kr. 2.840.266. 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 2022/23 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. 0,50 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 20.637, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,50 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 25.796.

10 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse:

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS
Bastian Gruppen ApS
Bastian A/S
Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS
Ejendomsselskabet H P Hanssens Gade 21 ApS
Ejendomsselskabet Samsøgade ApS

Selvskyldnerkaution udgør pr. 30/6 2023 t.kr. 89.650.

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.

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har afgivet støtteerklæringer til fordel for 2 søsterselskaber - Ejendomsselskabet Samsøgade ApS og Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS. Støtteerklæringerne er gældende til 30.11.2024.

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 134.081, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 206.367.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.500 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med Middelfart Sparekasse. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 206.367.

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

Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Direktør
På vegne af Kamtjatka
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2023 kl.: 15:51:57
Underskrevet med MitID



Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Kamtjatka
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2023 kl.: 15:51:57
Underskrevet med MitID



Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Kamtjatka
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 10:07:00
Underskrevet med MitID



Mads Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Graunkær
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Kamtjatka
ID: bdc8827a-d399-4a4c-876e-0dbbd6879a4c
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2023 kl.: 15:52:00
Underskrevet med MitID



Kristen Vangsø Lauren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Vangsø Lauren
Bestyrelsesformand
På vegne af Kamtjatka
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 11:00:34
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.: 13:19:05
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.: 11:33:15
Underskrevet med MitID



Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Dirigent
På vegne af Kamtjatka
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 15:13:08
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.