

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

CVR-nr. 29 20 02 03

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10. december 2021

Carl Erik Graunkær
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	14
Balance pr. 30. juni 2021	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. december 2021

Direktion

Carl Erik Graunkær

Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen

Carl Erik Graunkær

Kristen Vangsø Laursen

Mads Graunkær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kamtjatka A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kamtjatka A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 8, hvor selskabets ledelse redegør for usikkerheden ved indregning og måling af en delmængde af selskabets omsætning.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringsloven

Horsens, den 10. december 2021

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

Henrik Sørensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne33214

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kamtjatka A/S
Boller Slotsvej 17
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 20 02 03

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen
Carl Erik Graunkær
Kristen Vangsø Laursen
Mads Graunkær

Direktion

Carl Erik Graunkær

Revision

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

Omsætning -

Selskabet har først i regnskabsåret skiftet ekstern administrator for administration af en delmængde af lejeomsætning vedrørende Student Village. Skiftet har medført væsentlige udfordringer med bogføring og afstemning af selskabets lejeomsætning for Student Village og det har ikke været muligt inden regnskabsaflæggelsen at afhjælpe manglerne ved de løbende registreringer og dermed rette fejlene. Således er der indregnet 1,4 mio. kr. i omsætningen, som der ikke er fuldt transtransaktionsspor for.

For usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom til dagsværdi henvises til note 8.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 8.774.081, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 76.759.146.

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 2020/21 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 2020/21 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 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

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 investerings ejendomme er pr. 30. juni 2021 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%.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		10.843.021	8.420.108
Personaleomkostninger	1	-2.925.572	-2.279.035
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		7.917.449	6.141.073
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-132.818	-188.040
Andre driftsomkostninger		0	-13.900
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		7.784.631	5.939.133
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	5.011.000	0
Resultat før finansielle poster		12.795.631	5.939.133
Finansielle indtægter	3	1.099.235	1.308.504
Finansielle omkostninger	4	-2.716.416	-7.815.808
Resultat før skat		11.178.450	-568.171
Skat af årets resultat	5	-2.404.369	182.198
Årets resultat		8.774.081	-385.973
Ekstraordinært udbytte		0	10.000.000
Overført resultat		8.774.081	-10.385.973
		8.774.081	-385.973

Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	204.575.000	199.434.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		319.318	373.399
Indretning af lejede lokaler		0	78.737
Materielle anlægsaktiver		<u>204.894.318</u>	<u>199.886.136</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>204.894.318</u>	<u>199.886.136</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning		35.088	107.591
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.152.576	21.117.781
Andre tilgodehavender		1.349.327	217.325
Periodeafgrænsningsposter		64.375	151.264
Tilgodehavender		<u>25.601.366</u>	<u>21.593.961</u>
Likvide beholdninger		<u>491.194</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>26.092.560</u>	<u>21.593.961</u>
Aktiver i alt		<u>230.986.878</u>	<u>221.480.097</u>

Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		76.259.146	67.485.065
Egenkapital		76.759.146	67.985.065
Hensættelse til udskudt skat		14.065.432	12.660.224
Hensatte forpligtelser i alt		14.065.432	12.660.224
Gæld til realkreditinstitutter		132.835.937	134.556.088
Anden gæld		160.000	232.000
Deposita		1.849.332	438.811
Langfristede gældsforpligtelser	7	134.845.269	135.226.899
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.829.611	1.807.121
Banker		861.382	2.940.784
Leverandører af varer og tjenesteydelser		424.064	299.779
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.057.916	0
Anden gæld		1.144.058	555.225
Periodeafgrænsningsposter		0	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		5.317.031	5.607.909
Gældsforpligtelser i alt		140.162.300	140.834.808
Passiver i alt		230.986.878	221.480.097
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	67.485.065	67.985.065
Årets resultat	0	8.774.081	8.774.081
Egenkapital 30. juni 2021	500.000	76.259.146	76.759.146

Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.579.450	2.046.419
Pensioner	247.946	174.116
Andre omkostninger til social sikring	89.176	43.312
Andre personaleomkostninger	9.000	15.188
	2.925.572	2.279.035
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	10	7
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	5.011.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	5.011.000	0
	5.011.000	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.099.235	1.308.504
	1.099.235	1.308.504
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.716.416	7.815.808
	2.716.416	7.815.808
5 Skat af årets resultat		
Koncernskat	999.161	0
Regulering udskudt skat	1.405.208	-182.198
	2.404.369	-182.198

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2020	159.815.343
Tilgang i årets løb	130.000
Kostpris 30. juni 2021	159.945.343
Værdireguleringer 1. juli 2020	39.618.657
Årets værdireguleringer	5.011.000
Værdireguleringer 30. juni 2021	44.629.657
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	204.575.000

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. 21% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2021 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% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	230.150.000	204.575.000	184.120.000
Ændring i dagsværdi	25.575.000	0	-20.455.000

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	136.363.209	134.665.548	1.829.611	128.328.484
Anden gæld	160.000	160.000	0	0
Deposita	438.811	1.849.332	0	0
	<u>136.962.020</u>	<u>136.674.880</u>	<u>1.829.611</u>	<u>128.328.484</u>

Låneomkostninger 30/6 2021 andrager kr. 3.057.597. Låneomkostningerne har reduceret restgælden 30/6 2020.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Omsætning -

Selskabet har først i regnskabsåret skiftet ekstern administrator for administration af en delmængde af lejeomsætning vedrørende Student Village. Skiftet har medført væsentlige udfordringer med bogføring og afstemning af selskabets lejeomsætning for Student Village og det har ikke været muligt inden regnskabsafslæggelsen at afhjælpe manglerne ved de løbende registreringer og dermed rette fejlene. Således er der indregnet 1,4 mio. kr. i omsætningen, som der ikke er fuldt transtransaktionsspor for.

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 2020/21 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. 0,5 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 20.455, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,5 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 25.575.

Noter

9 Eventualforpligtelser

Solidarisk selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S fra Caripo Invest ApS, MAGJ Holding ApS og MIGJ Holding ApS svarende til den forholdsmæssige ejerandel af selskabet.

Selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S fra Vangsoe Gruppen ApS svarende til den forholdsmæssige ejerandel af selskabet.

Selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S fra Gert P. Holding ApS svarende til den forholdsmæssige ejerandel af selskabet.

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.

10 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 2021 udgør t.kr. 204.575.

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 2021 udgør t.kr. 204.575.

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse (kassekredit maksimum t.kr. 3.000):

Selvskyldnerkaution pro rata:

MAGJ Holding ApS

MIGJ Holding ApS

Vangsoe Gruppen ApS

Gert P. Holding ApS

Caripo Invest ApS.

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

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 2021 t.kr. 80.172.

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse:

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

Sekundær pant i ejerpantebrev Ejendomsselskabet 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carl Erik Graunkær

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-991333903011
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 14:26:12
Underskrevet med NemID

Carl Erik Graunkær

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-991333903011
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 14:26:12
Underskrevet med NemID

Kristen Vangsø Laursen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-382715965025
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 13:16:00
Underskrevet med NemID

Gert Ejvin Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-103970998279
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 12:03:00
Underskrevet med NemID

Mads Graunkær

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-425014542458
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 14:00:07
Underskrevet med NemID

Henrik Sørensen

Som Registreret revisor NEM ID
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
RID: 19299236
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 16:53:48
Underskrevet med NemID

Carl Erik Graunkær

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-991333903011
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 17:40:56
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: b1934f76Rjn246346909