

**Ejendomsselskabet Samsøgade
ApS
Boller Slotsvej 17
8700 Horsens**

CVR-nr. 29 82 48 51

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	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	11
Balance pr. 30. juni 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Samsøgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. november 2023

Direktion

Carl Erik Graunkær

Bestyrelse

Kristen Vangsø Laursen
formand

Carl Erik Graunkær

Gert Ejvin Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Samsøgade ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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

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

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

Horsens, den 27. november 2023

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

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34489

Henrik Sørensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne33214

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Samsøgade ApS Boller Slotsvej 17 8700 Horsens
	CVR-nr.: 29 82 48 51
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
	Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Kristen Vangsø Laursen, formand Carl Erik Graunkær Gert Ejvin Petersen
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 investeringsejendomme målt til dagsværdi. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed i noten "Usikkerhed ved indregning og måling samt i "Anvendt regnskabspraksis".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 9.986.336, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.740.554.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, som følge af to år med store nedskrivninger af dagsværdien. Selskabets egenkapital er i juli måned reetableret i forbindelse med omlægning af selskabets lån med en kursgevinst på 13 mio. kr..

Selskabets likviditet og selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets søsterselskaber og moderselskab, herunder specielt søsterselskabet Kamtjatka A/S ikke kræver mellemregninger indfriet samt fortsat bekræfter at de vil understøtte Samsøgade i det omfang det måtte blive nødvendigt.

Kamtjatka A/S har afgivet støtteerklæring, hvori selskabet tilkendegiver at selskabet ikke vil kræve sit tilgodehavende indfriet og vil understøtte selskabets med likviditet i det omfang dette skulle blive nødvendigt.

På baggrund heraf og med forventning om snarlig fuld udlejning af ejendommen har ledelsen valgt at udarbejde regnskabet ud fra forudsætning om fortsat drift.

Finansiering

Pantebrevsrestgæld udgør pr. 30.6.2023 kr. 45.525.200 - Kursværdien på selskabets realkreditgæld udgør pr. 30.6.2023 kr. 31.895.245.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har realiseret en kursgevinst i forbindelse med konvertering af selskabets realkreditgæld på 13 mio. kr. i juli måned 2023.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Lejeindtægter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld 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

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 6,0%, hvilket skal ses i forhold til afkast jf. Colliers markedsrapport for Horsens på 6-7,5%, samt beliggenhed, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakterne og alternative anvendelsesmetoder mv.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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

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		3.554.606	5.304.810
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-14.631.775	-9.346.000
Resultat før finansielle poster		-11.077.169	-4.041.190
Finansielle indtægter	2	185.745	427.950
Finansielle omkostninger	3	-1.916.782	-2.256.026
Resultat før skat		-12.808.206	-5.869.266
Skat af årets resultat	4	2.821.870	1.291.227
Årets resultat		-9.986.336	-4.578.039
Overført resultat		-9.986.336	-4.578.039
		-9.986.336	-4.578.039

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		64.106.000	78.146.000
Materielle anlægsaktiver	5	64.106.000	78.146.000
Anlægsaktiver i alt		64.106.000	78.146.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.785.652	4.071.373
Andre tilgodehavender		0	76.671
Periodeafgrænsningsposter		11.986	21.457
Tilgodehavender		3.797.638	4.169.501
Likvide beholdninger		764.262	0
Omsætningsaktiver i alt		4.561.900	4.169.501
Aktiver i alt		68.667.900	82.315.501

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.865.554	8.120.782
Egenkapital		-1.740.554	8.245.782
Hensættelse til udskudt skat		2.418.995	5.637.400
Hensatte forpligtelser i alt		2.418.995	5.637.400
Gæld til realkreditinstitutter		43.520.261	44.012.038
Langfristede gældsforpligtelser	6	43.520.261	44.012.038
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	579.496	574.422
Banker		0	1.279.920
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.409.558	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.443	20.452
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.086.238	16.736.335
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		299.807	285.568
Skyldigt sambeskatningsbidrag		400.627	769.846
Anden gæld		4.643.029	4.753.738
Kortfristede gældsforpligtelser		24.469.198	24.420.281
Gældsforpligtelser i alt		67.989.459	68.432.319
Passiver i alt		68.667.900	82.315.501
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	8.120.782	8.245.782
Årets resultat	0	-9.986.336	-9.986.336
Egenkapital 30. juni 2023	125.000	-1.865.554	-1.740.554

Noter

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-14.631.775	-9.346.000
Værdiregulering investeringsejendomme	-14.631.775	-9.346.000
	<u>-14.631.775</u>	<u>-9.346.000</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	181.915	427.950
Andre finansielle indtægter	3.830	0
	<u>185.745</u>	<u>427.950</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	802.335	1.060.469
Andre finansielle omkostninger	1.114.447	1.195.557
	<u>1.916.782</u>	<u>2.256.026</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	400.627	769.846
Årets udskudte skat	-3.218.405	-2.061.073
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-4.092	0
	<u>-2.821.870</u>	<u>-1.291.227</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	51.806.346
Tilgang i årets løb	<u>591.774</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>52.398.120</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	26.339.655
Årets værdireguleringer	<u>-14.631.775</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>11.707.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u><u>64.106.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendom målt til dagsværdi med følgende beløb:
Dagsværdi 30. juni 2023: Erhvervsejendom kr. 64.106.000. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen: Erhvervsejendom kr. -14.631.775.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom på 4.453 m² i Horsens. Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et individuelt fastsat afkastkrav.

Erhvervsejendommen er beliggende i Horsens og der er fastsat et afkastkrav på 6%, som er vurderet i forhold til Colliers Markedsrapport.

Ved beregning af dagsværdi er der fratrukket kr. 6.000.000 til istandsættelse, da ca. 78% af lejemålet blev opsagt pr. 31.1.2023.

Der er ikke modtaget depositum og forudbetalt leje.

Den medtagne markedsleje er taget fra udbudsmateriale fra EDC og ligger i intervallet 850-1.150 kr. pr. kvm.

Driftsomkostningerne inkl. vedligeholdelse udgør 5,7% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne fastsættes til kr. 20.000.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,0%.

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

	0,25%	Basis	-0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,25	6,00	5,75
Dagsværdi	61.302.000	64.106.000	67.154.000
Ændring i dagsværdi	-2.804.000	0	3.048.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.586.460	44.099.757	579.496	39.842.017
	44.586.460	44.099.757	579.496	39.842.017

Amortiseret kostpris: Låneomkostninger 30. juni 2023 andrager kr. 1.425.443. Låneomkostninger har reduceret restgælden pr. 30. juni 2023.

Pantebrevsrestgæld udgør pr. 30.6.2023 kr. 45.525.200 - Kursværdien på selskabets realkreditgæld udgør pr. 30.6.2023 kr. 31.895.245.

Noter

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, som følge af to år med store nedskrivninger af dagsværdien på selskabets ejendomme. Selskabets egenkapital er i juli måned reetableret i forbindelse med omlægning af selskabets realkreditlån med en kursgevinst på 13 mio. kr..

Selskabets likviditet og selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets søsterselskaber og moderselskab, herunder specielt søsterselskabet Kamtjatka A/S ikke kræver mellemregninger indfriet samt fortsat bekræfter at de vil understøtte Ejendomsselskabet Samsøgade ApS i det omfang det måtte blive nødvendig.

Kamtjatka A/S har afgivet støtteerklæring, hvori selskabet tilkendegiver at selskabet ikke vil kræve sit tilgodehavende indfriet og vil understøtte selskabets med likviditet i det omfang dette skulle blive nødvendigt.

På baggrund heraf og med forventning om snarlig fuld udlejning af ejendommen har ledelsen valgt at udarbejde regnskabet ud fra forudsætning om fortsat drift.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi.

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

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættesler), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

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. -2.804, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 3.048.

Noter

9 Eventualforpligtelser

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

Ejendomsselskabet H P Hanssens Gade 21 ApS

Kamtjatka A/S

Selvskyldnerkaution udgør pr. 30. juni 2023 t.kr. 179.957.

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. 45.525, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 64.106.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 10.000 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 64.106. Ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.000 er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet ligger ligeledes til sikkerhed for øvrige koncernselskabers engagement med Middelfart Sparekasse.

Selskabet har udstedt skadeløsbreve på i alt t.kr. 5.870, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 64.106. Skadeløshedsbrevet på i alt t.kr. 5.870 er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Skadeløshedsbrevet 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 Samsøgade
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2023 kl.: 10:35:46
Underskrevet med MitID



Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Samsøgade
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2023 kl.: 10:35:46
Underskrevet med MitID



Kristen Vangsø Lauren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Vangsø Laursen
Bestyrelsesformand
På vegne af Samsøgade
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2023 kl.: 09:11:27
Underskrevet med MitID



Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Samsøgade
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2023 kl.: 09:10:10
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: 28-11-2023 kl.: 10:44:39
Underskrevet med MitID



Christian Lind Andreassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Lind Andreassen
Revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
ID: 1828981e-41e8-4c9b-b8d3-3871284c5d36
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2023 kl.: 11:49:41
Underskrevet med MitID



Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Dirigent
På vegne af Samsøgade
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2023 kl.: 12:38:55
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.