

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

CVR-nr. 29 82 48 51

Årsrapport for 2021/22

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

Carl Erik Graunkær
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	12
Balance pr. 30. juni 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. december 2022

Direktion

Carl Erik Graunkær

Bestyrelse

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført 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 2. december 2022

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

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34489

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Samsøgade ApS Boller Slotsvej 17 8700 Horsens
	CVR-nr.: 29 82 48 51
	Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
	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 ejendom til dagsværdi. Der henvises til beskrivelsen i "Anvendt regnskabspraksis" og noten "Usikkerhed ved indregning og måling".

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 4.578.039, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.245.782.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning (31.1.2023) opsagt 78% selskabets lejemål. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Samsøgade ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

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 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 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.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

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

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

Afkastprocenten er fastsat til 6,0%, hvilket skal ses i forhold til afkast jf. Colliers markedsrapport for Horsens på 5,25 - 7,0%, 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		5.304.810	5.081.260
Andre driftsomkostninger		0	-47.250
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		5.304.810	5.034.010
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-9.346.000	6.092.000
Resultat før finansielle poster		-4.041.190	11.126.010
Finansielle indtægter	2	427.950	548.340
Finansielle omkostninger	3	-2.256.026	-2.487.179
Resultat før skat		-5.869.266	9.187.171
Skat af årets resultat	4	1.291.227	-2.021.182
Årets resultat		-4.578.039	7.165.989
Overført resultat		-4.578.039	7.165.989
		-4.578.039	7.165.989

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>78.146.000</u>	<u>87.492.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>78.146.000</u>	<u>87.492.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>78.146.000</u>	<u>87.492.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.071.373	12.634.565
Andre tilgodehavender		76.671	857
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.457</u>	<u>20.865</u>
Tilgodehavender		<u>4.169.501</u>	<u>12.656.287</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.169.501</u>	<u>12.656.287</u>
Aktiver i alt		<u>82.315.501</u>	<u>100.148.287</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.120.782	12.698.821
Egenkapital		8.245.782	12.823.821
Hensættelse til udskudt skat		5.637.400	7.698.473
Hensatte forpligtelser i alt		5.637.400	7.698.473
Gæld til realkreditinstitutter		44.012.038	44.463.528
Langfristede gældsforpligtelser	6	44.012.038	44.463.528
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	574.422	569.393
Banker		1.279.920	1.664.478
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.452	91.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.736.335	26.704.554
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.569.894	1.885.626
Skyldigt sambeskatningsbidrag		769.846	681.699
Anden gæld		3.469.412	3.565.655
Kortfristede gældsforpligtelser		24.420.281	35.162.465
Gældsforpligtelser i alt		68.432.319	79.625.993
Passiver i alt		82.315.501	100.148.287
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	12.698.821	12.823.821
Årets resultat	0	-4.578.039	-4.578.039
Egenkapital 30. juni 2022	125.000	8.120.782	8.245.782

Noter

	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-9.346.000	6.092.000
Værdiregulering investeringsejendomme	-9.346.000	6.092.000
	<u>-9.346.000</u>	<u>6.092.000</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	427.950	548.340
	<u>427.950</u>	<u>548.340</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.060.469	1.284.890
Andre finansielle omkostninger	1.195.557	1.202.289
	<u>2.256.026</u>	<u>2.487.179</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	769.846	681.699
Årets udskudte skat	-2.061.073	1.339.483
	<u>-1.291.227</u>	<u>2.021.182</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2021	51.806.345
Kostpris 30. juni 2022	51.806.345
Værdireguleringer 1. juli 2021	35.685.655
Årets værdireguleringer	-9.346.000
Værdireguleringer 30. juni 2022	26.339.655
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	78.146.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendom målt til dagsværdi med følgende beløb: Dagsværdi 30. juni 2022: Erhvervsejendom kr. 78.146.000. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen: Erhvervsejendom kr. -9.346.000.

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. Den gennemsnitlige husleje er kr. 1.216 pr. m². Ved beregning af dagsværdi er der fratrukket kr. 10.000.000 til istandsættelse, da ca. 78% af lejemålet er opsagt pr. 31.1.2023.

Der er ikke modtaget depositum og forudbetalt leje.

Der er ingen tomgangsleje.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 2,5% og 4,5% af nuværende lejeindtægt.

Driftsomkostningerne udgør ca. 2,5% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør kr. 25 pr. m².

Administrationsomkostningerne fastsættes til kr. 10.000.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 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.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	5,75	6,00	6,25
Dagsværdi	81.978.000	78.146.000	74.620.000
Ændring i dagsværdi	3.832.000	0	-3.526.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	45.032.921	44.586.460	574.422	43.176.318
	45.032.921	44.586.460	574.422	43.176.318

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

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 boligmarkedet 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. 3.526, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 3.832.

Noter

8 Eventualforpligtelser

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 46.099, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 78.146.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 10.000 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 78.146. Ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.000 er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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 2022 udgør t.kr. 78.146. Ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.870 er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse og Nykredit:

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS

Bastian Gruppen ApS

Bastian A/S

Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS

CKG 2 ApS

Ejendomsselskabet H P Hanssens Gade 21 ApS

Kamtjatka A/S

Selvskyldnerkaution udgør pr. 30. juni 2022 t.kr. 181.656.

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse:

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

Sekundær pant i ejerpantebrev Kamtjatka A/S t.kr. 2.500.

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

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

Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Direktør
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 13:51:31
Underskrevet med MitID



Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Bestyrelsesmedlem
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 13:51:31
Underskrevet med MitID



Kristen Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Vangsø Laursen
Bestyrelsesformand
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 17:21:54
Underskrevet med MitID



Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 15:09:44
Underskrevet med MitID



Christian Lind Andreassen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Christian Lind Andreassen
Statsautoriseret revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
ID: 25690701
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 18:21:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Dirigent
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2022 kl.: 09:00:36
Underskrevet med MitID

