

**Ejendomsselskabet Niels  
Finsensvej 18 ApS  
Boller Slotsvej 17  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 29 82 48 86**

---

**Årsrapport for 2020/21**

---

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

---

Carl Erik Graunkær  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	13
Balance pr. 30. juni 2021	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS 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 revisors 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.

#### **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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 10. december 2021

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

Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS Boller Slotsvej 17 8700 Horsens
	Telefon: 75640802
	CVR-nr.: 29 82 48 86
	Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Gert Ejvin Petersen Carl Erik Graunkær Kristen Vangsø Laursen
<b>Direktion</b>	Carl Erik Graunkær
<b>Revision</b>	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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 2.920.520, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 12.609.113.

### 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 Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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.

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

#### Lejeindtægter

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

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

## 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 eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler 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 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**

#### ***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.

## 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 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 6%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jf. Colliers markedsrapport for kontor i Vejle på 5,00-6,75%. Derudover værdiansættes byggeret til t.kr. 5.000, på baggrund af vurdering fra Colliers.

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

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 gældsmetode 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.

**Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>927.081</b>	<b>770.412</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	2.996.000	6.314.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.923.081</b>	<b>7.084.412</b>
Finansielle indtægter		6.184	0
Finansielle omkostninger	2	-181.781	-829.248
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.747.484</b>	<b>6.255.164</b>
Skat af årets resultat	3	-826.964	-1.376.136
<b>Årets resultat</b>		<b>2.920.520</b>	<b>4.879.028</b>
Overført resultat		2.920.520	4.879.028
		<b>2.920.520</b>	<b>4.879.028</b>

**Balance pr. 30. juni 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	25.110.000	22.114.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>25.110.000</b>	<b>22.114.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.110.000</b>	<b>22.114.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		109.344	33.232
Andre tilgodehavender		10.065	26.081
Udskudt skatteaktiv		0	352.620
Periodeafgrænsningsposter		12.529	44.011
<b>Tilgodehavender</b>		<b>131.938</b>	<b>455.944</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>131.938</b>	<b>455.944</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.241.938</b>	<b>22.569.944</b>

**Balance pr. 30. juni 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		127.000	127.000
Overført resultat		12.482.113	9.561.594
<b>Egenkapital</b>		<b>12.609.113</b>	<b>9.688.594</b>
Hensættelse til udskudt skat		484.272	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>484.272</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.717.323	11.334.594
Deposita		382.435	407.471
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>11.099.758</b>	<b>11.742.065</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	620.557	614.540
Banker		135.343	164.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.266	178.475
Anden gæld		237.629	181.866
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.048.795</b>	<b>1.139.285</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.148.553</b>	<b>12.881.350</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.241.938</b>	<b>22.569.944</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	127.000	9.561.593	9.688.593
Årets resultat	0	2.920.520	2.920.520
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>127.000</b>	<b>12.482.113</b>	<b>12.609.113</b>



## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.996.000	6.314.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>2.996.000</b>	<b>6.314.000</b>
	<b>2.996.000</b>	<b>6.314.000</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	19.890
Andre finansielle omkostninger	181.781	809.358
	<b>181.781</b>	<b>829.248</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-9.928	-648.978
Årets udskudte skat	836.892	2.025.114
	<b>826.964</b>	<b>1.376.136</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2020	21.642.651
Kostpris 30. juni 2021	21.642.651
Værdireguleringer 1. juli 2020	471.349
Årets værdireguleringer	2.996.000
Værdireguleringer 30. juni 2021	3.467.349
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>25.110.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en gns. kvadratmeterleje på 574 kr. pr. kvm. Driftsomkostningerne udgør ca. 16% af de budgetterede lejeindtægter.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6%. Byggeret er særskilt vurderet til t.kr. 5.000

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 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	26.657.000	25.110.000	23.282.000
Ændring i dagsværdi	1.547.000	0	-1.828.000

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.949.134	11.337.880	620.557	8.296.611
Deposita	407.471	382.435	0	0
	<b>12.356.605</b>	<b>11.720.315</b>	<b>620.557</b>	<b>8.296.611</b>

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

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 6 %. 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. Byggeret fastsættes til t.kr. 5.000

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. 1.828, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,5 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 1.547.

### 7 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.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.337, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 25.110.

Til sikkerhed overfor Middelfart Sparekasse:

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 3.240 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 25.110. Heraf er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 3.240 til sikkerhed for bankgæld.

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse (kassekredit maksimum t.kr. 500):

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 Samsøgade 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. 30/6 2021 t.kr. 206.686.

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 Ejendomsselskabet Samsøgade ApS t.kr. 10.000.

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.: 13:44:49  
Underskrevet med NemID

## Carl Erik Graunkær

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-991333903011  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 13:44:49  
Underskrevet med NemID

## Kristen Vangso Laursen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-382715965025  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 13:38:53  
Underskrevet med NemID

## Gert Ejvin Petersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-103970998279  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 14:09:49  
Underskrevet med NemID

## Henrik Sørensen

---

Som Registreret revisor NEM ID  
På vegne af Leif Mikkkelsen & Partnere A/S  
RID: 19299236  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 14:13:54  
Underskrevet med NemID

## Carl Erik Graunkær

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-991333903011  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 17:25:23  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 87a1282crKj246348492