

Ejendomsselskabet Vangen A/S

Thujavej 43, 5250 Odense SV

CVR-nr. 30 72 04 23

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2022.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Vangen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. september 2022

Direktion

Claus Tolstrup Nielsen

Bestyrelse

Jimmy Nyland Andersen
formand

Niels Jørgen Andersen

Claus Tolstrup Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vangen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vangen A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Odense, den 24. september 2022

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vangen A/S Thujavej 43 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 30 72 04 23
	Stiftet: 11. juli 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 15. regnskabsår
Bestyrelse	Jimmy Nyland Andersen, formand Niels Jørgen Andersen Claus Tolstrup Nielsen
Direktion	Claus Tolstrup Nielsen
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	Holdingselskabet Vangen A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,28%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.735.385 kr. mod 6.234.021 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15.989.075 kr. mod 11.789.782 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et skattefrit koncerntilskud fra moderselskabet på 2.789 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vangen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vangen A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	6.735.385	6.234.021
Værdiregulering af investeringsejendomme	15.850.570	11.007.641
1 Personaleomkostninger	<u>-444.585</u>	<u>-405.330</u>
Resultat før finansielle poster	22.141.370	16.836.332
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.441	16.007
Andre finansielle indtægter	5.015	2.577
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.094.273</u>	<u>-2.146.120</u>
Resultat før skat	20.084.553	14.708.796
3 Skat af årets resultat	<u>-4.095.478</u>	<u>-2.919.014</u>
Årets resultat	<u>15.989.075</u>	<u>11.789.782</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>15.989.075</u>	<u>11.789.782</u>
Disponeret i alt	<u>15.989.075</u>	<u>11.789.782</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	196.581.837	175.181.787
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>196.581.837</u>	<u>175.181.787</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>196.581.837</u>	<u>175.181.787</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.272	46.855
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	741.954	719.821
Andre tilgodehavender	25.729	0
Periodeafgrænsningsposter	5.861	75.094
Tilgodehavender i alt	<u>791.816</u>	<u>841.770</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>182.903</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>791.816</u>	<u>1.024.673</u>
Aktiver i alt	<u>197.373.653</u>	<u>176.206.460</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	3.750.000	3.750.000
Overført resultat	64.459.466	45.681.591
Egenkapital i alt	68.209.466	49.431.591
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	11.549.600	8.401.200
Hensatte forpligtelser i alt	11.549.600	8.401.200
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	0	2.788.800
Gæld til realkreditinstitutter	106.803.099	106.211.848
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	106.803.099	109.000.648
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.522.238	2.251.628
Gæld til pengeinstitutter	1.842.487	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.222	35.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser	420.509	325.557
Selskabsskat	1.738.792	1.485.022
Anden gæld	5.263.240	5.274.866
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.811.488	9.373.021
Gældsforpligtelser i alt	117.614.587	118.373.669
Passiver i alt	197.373.653	176.206.460
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	3.750.000	45.681.591	49.431.591
Årets overførte overskud eller underskud	0	15.989.075	15.989.075
Tilskud fra moderselskab	0	2.788.800	2.788.800
	<u>3.750.000</u>	<u>64.459.466</u>	<u>68.209.466</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	399.806	364.114
Pensioner	39.952	36.674
Andre omkostninger til social sikring	4.827	4.542
	<u>444.585</u>	<u>405.330</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	735
Andre finansielle omkostninger	2.094.273	2.145.385
	<u>2.094.273</u>	<u>2.146.120</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	947.078	791.714
Årets regulering af udskudt skat	3.148.400	2.127.300
	<u>4.095.478</u>	<u>2.919.014</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	124.232.202	123.395.276
Tilgang i årets løb	5.549.480	836.926
Kostpris ultimo	<u>129.781.682</u>	<u>124.232.202</u>
Regulering til dagsværdi primo	50.949.585	39.941.944
Årets regulering til dagsværdi	15.850.570	11.007.641
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>66.800.155</u>	<u>50.949.585</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>196.581.837</u>	<u>175.181.787</u>

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets fire investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense S og Odense SV. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 2.275 m², der er fordelt på 35 lejemål. Ejendommen i Odense S består af 3.410 m², der er fordelt på 62 lejemål. Ejendommene i Odense SV består af 3.346 m², der er fordelt på 55 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,00% for Odense C, 4,50% for Odense S og 4,25% for Odense SV. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,28%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkastkrav	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,25%	4,03%	208.461.818	196.581.837	11.879.981
Basis	4,28%	196.581.837	196.581.837	0
+0,25%	4,53%	186.012.628	196.581.837	-10.569.209

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	108.325.337	1.522.238	106.803.099	101.913.484
	108.325.337	1.522.238	106.803.099	101.913.484

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 110.139 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 196.582 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.842 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve på 6.627 t.kr., der ligeledes giver pant i en af ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 49.993 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser over for Ejerforeningen Møllergården er der givet pant i ejerlejligheder på 225 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig ydelse på 40 t.kr. Den resterende forpligtelse pr. 30. juni 2022 udgør 139 t.kr.

Selskabet har indgået administrative aftaler, der kan opsiges med 6 måneders varsel til ophør ved udgangen af et kalenderår. Den resterende forpligtelse pr. 30. juni 2022 udgør 258 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Vangen A/S, CVR-nr. 34 57 88 93 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.