martinsen
Rådgivning & Revision

Grindsted Ejendomsselskab A/S

Lindevej 16, 7200 Grindsted

Årsrapport for

2021/22

CVR-nr. 37 35 87 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2022.

Per Terkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	Ledelsesberetning
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022
7	Anvendt regnskabspraksis
12	Resultatopgørelse
13	Balance
15	Egenkapitalopgørelse
16	Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Grindsted Ejendomsselskab 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.

Grindsted, den 5. december 2022

Direktion

Per Terkelsen
Direktør

Bestyrelse

Ole Lind Terkelsen Formand	Jan Terkelsen	Per Terkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Grindsted Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grindsted Ejendomsselskab 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 regnskabsbrugerne 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.

Vejle, den 5. december 2022

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grindsted Ejendomsselskab A/S Lindevej 16 7200 Grindsted	
	CVR-nr.:	37 35 87 11
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Ole Lind Terkelsen, Formand Jan Terkelsen Per Terkelsen	
Direktion	Per Terkelsen, Direktør	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.771 t.kr. mod 3.625 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.276 t.kr. mod 2.601 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2022 i alt 42.372 t.kr.

Selskabets ejendomme beliggende i Grindsted består hovedsageligt af nyere boksejendomme. Herudover består selskabets ejendomsportfølje i mindre grad af kombinerede kontor- detail- og boligejendomme. Selskabet har herudover en udlejningsejendom beliggende i Kolding centrum, som udlejes til beboelse.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 7,50% for boksejendomme og 5,00% - 7,25% for øvrige ejendomme beliggende i Grindsted. For udlejningsejendomme i Kolding er anvendt et afkast på 5,70%.

Som konsekvens af forholdene på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i perioder kan være lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af investeringsejendomme.

Selskabet er fusioneret med virkning fra 1. juli 2021 med AP Holding 1943 1 ApS og AP Holding 1943 2 ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grindsted Ejendomsselskab 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført-værdi metoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Bogført-værdi metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kurstab vedrørende gæld amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når aktivet overtages, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes 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".

Investeringsejendomme 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".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	**3.771.169**	**3.625.284**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	315.000	610.000
1	Personaleomkostninger	-262.374	-262.247
	Driftsresultat	**3.823.795**	**3.973.037**
	Andre finansielle indtægter	984.098	23.228
	Øvrige finansielle omkostninger	-606.936	-662.160
	Resultat før skat	**4.200.957**	**3.334.105**
	Skat af årets resultat	-925.456	-733.025
	Årets resultat	**3.275.501**	**2.601.080**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	2.600.000
	Overføres til overført resultat	275.501	1.080
	Disponeret i alt	**3.275.501**	**2.601.080**

Balance 30. juni

Note	Aktiver	2022	2021
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	6.900.000
3	Investeringsejendomme	77.565.000	70.350.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	77.565.000	77.250.000
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.000.000	5.000.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	7.000.000	5.000.000
	Anlægsaktiver i alt	**84.565.000**	**82.250.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.891	92.873
	Andre tilgodehavender	46.926	109.549
	Periodeafgrænsningsposter	50.570	48.473
	Tilgodehavender i alt	108.387	250.895
	Andre værdipapirer og kapitalandele	106.214	106.214
	Værdipapirer i alt	106.214	106.214
	Likvide beholdninger	413.333	742.083
	Omsætningsaktiver i alt	**627.934**	**1.099.192**
	Aktiver i alt	**85.192.934**	**83.349.192**

Balance 30. juni

Note	Passiver	2022	2021
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	516.000	507.000
	Overført resultat	38.855.994	36.838.362
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	2.600.000
	Egenkapital i alt	**42.371.994**	**39.945.362**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	9.853.900	9.427.800
	Hensatte forpligtelser i alt	**9.853.900**	**9.427.800**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	29.729.155	22.403.142
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.729.155	22.403.142
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.392.000	999.000
	Gæld til pengeinstitutter	5.973	4.491.714
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.811	96.598
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	288.821	177.496
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	156	5.049.356
	Selskabsskat	395.356	141.496
	Anden gæld	1.147.768	617.228
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.237.885	11.572.888
	Gældsforpligtelser i alt	**32.967.040**	**33.976.030**
	Passiver i alt	**85.192.934**	**83.349.192**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overkurs ved emission	Overført resul-tat	Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	507.000	0	36.837.282	900.000	38.244.282
Udloddet udbytte	0	0	0	-900.000	-900.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.080	2.600.000	2.601.080
Egenkapital 1. juli 2021	507.000	0	36.838.362	2.600.000	39.945.362
Kontant kapitaludvidelse	9.000	1.742.131	0	0	1.751.131
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.600.000	-2.600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	275.501	3.000.000	3.275.501
Overført til overført resultat	0	-1.742.131	1.742.131	0	0
	516.000	**0**	**38.855.994**	**3.000.000**	**42.371.994**

Noter

		2021/22	2020/21
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	16.959	256.739
	Pensioner	240.000	0
	Andre omkostninger til social sikring	5.415	5.508
		262.374	**262.247**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

		30/6 2022	30/6 2021
2.	**Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver**		
	Kostpris 1. juli 2021	6.900.000	0
	Tilgang i året	0	6.900.000
	Overførsler	-6.900.000	0
	Kostpris 30. juni 2022	**0**	**6.900.000**
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	**0**	**6.900.000**
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. juli 2021	57.386.917	57.386.915
	Tilgang i årets løb	6.900.000	0
	Kostpris 30. juni 2022	**64.286.917**	**57.386.915**
	Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	12.963.083	12.353.085
	Årets regulering til dagsværdi	315.000	610.000
	Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	**13.278.083**	**12.963.085**
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	**77.565.000**	**70.350.000**

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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat på baggrund af markedsstatistikker, mæglervurderinger 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. For enfamilieshuse og grunde er værdiansættelsen sket med udgangspunkt i skønnet handelsværdi, den bogførte værdi heraf udgør 3.800 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets ejendomme beliggende i Grindsted består hovedsageligt af nyere boksejendomme. Herudover består selskabets ejendomsportfølje i mindre grad af kombinerede kontor- detail- og boligejendomme. Selskabet har herudover en udlejningsejendom beliggende i Kolding centrum, som udlejes til beboelse.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 7,50% for boksejendomme og 5,00% - 7,50% for øvrige ejendomme beliggende i Grindsted. For udlejningsejendomme i Kolding er anvendt et afkast på 5,70%. Den anvendte normaliserede indtjening er opgjort til 5.210 t.kr.

Følsomhedsanalyse:
En forøgelse og henholdsvis nedsættelse af afkastkravet med 0,50 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres og henholdvis forøges med 5.769 og 4.515 t.kr.

	30/6 2022	30/6 2021
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. juli 2021	5.000.000	0
Tilgang i årets løb	2.000.000	5.000.000
Kostpris 30. juni 2022	**7.000.000**	**5.000.000**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	**7.000.000**	**5.000.000**

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.121.155	1.392.000	29.729.155	24.547.000
	31.121.155	**1.392.000**	**29.729.155**	**24.547.000**

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 11.682 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 31.121 t.kr., har selskabet stillet pant i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pansatte ejendomme udgør i alt 71.975 t.kr.

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2022	77.565.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	315.000