

Minik Udvikling 4 ApS

Rabarbervej 2
2400 København NV

CVR-nr. 39484188

Årsrapport 2022/23

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 27. september 2023

Rasmus Storgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Minik Udvikling 4 ApS
Rabarbervej 2
2400 København NV

CVR-nr.: 39484188

Direktion

Rasmus Wrang Storgaard

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med projekt- og ejendomsudvikling og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 1.868.273 mod DKK 8.713.316 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 29.175.741.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Minik Udvikling 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 27. september 2023

I direktionen

Rasmus Wrang Storgaard
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Minik Udvikling 4 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Minik Udvikling 4 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et 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

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Søborg, den 27. september 2023

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

mne29383

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Vareforbrug", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Nyr Holding A/S som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatlovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		2.231.169	2.199.676
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.078.992	9.500.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-101.016	-101.016
Resultat af primær drift		3.209.145	11.598.660
Finansielle indtægter	2	31.616	22.923
Finansielle omkostninger	3	-838.817	-449.143
Resultat før skat		2.401.944	11.172.440
Skat af årets resultat	4	-533.671	-2.459.124
Årets resultat		1.868.273	8.713.316

Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	1.868.273	8.713.316
Årets resultat	1.868.273	8.713.316

Aktiver

	Note	30-06-2023	30-06-2022
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	57.000.000	55.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		202.031	303.047
Materielle anlægsaktiver	5, 8	57.202.031	55.303.047
Anlægsaktiver		57.202.031	55.303.047
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.596
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		418.101	16.020
Andre tilgodehavender		61.066	100.692
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4	9.463	0
Tilgodehavender		488.630	142.308
Likvide beholdninger		11.296.307	1.825
Omsætningsaktiver		11.784.937	144.133
Aktiver i alt		68.986.968	55.447.180

Passiver

	Note	30-06-2023	30-06-2022
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		29.125.741	27.257.468
Egenkapital		29.175.741	27.307.468
Hensættelser til udskudt skat	4	8.248.383	7.705.249
Hensatte forpligtelser		8.248.383	7.705.249
Gæld til realkreditinstitutter		16.657.755	8.602.005
Langfristede gældsforpligtelser	7	16.657.755	8.602.005
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		10.340.730	491.230
Gæld til kreditinstitutter		194.082	5.027.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser		232.108	185.492
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.098.768	2.202.799
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	0	108.570
Anden gæld		2.757.401	3.817.199
Periodeafgrænsningsposter		282.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		14.905.089	11.832.458
Gældsforpligtelser		31.562.844	20.434.463
Passiver i alt		68.986.968	55.447.180
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. juli 2021	50.000	18.544.152	18.594.152
Overført via resultatdisponeringen		8.713.316	8.713.316
Egenkapital pr. 1. juli 2022	50.000	27.257.468	27.307.468
Overført via resultatdisponeringen		1.868.273	1.868.273
Egenkapital pr. 30. juni 2023	50.000	29.125.741	29.175.741

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	101.016	101.016
I alt	<u>101.016</u>	<u>101.016</u>

2. Finansielle indtægter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	31.151	750
Andre finansielle indtægter	465	22.173
I alt	<u>31.616</u>	<u>22.923</u>

3. Finansielle omkostninger

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	104.895
Øvrige finansielle omkostninger	838.817	344.248
I alt	<u>838.817</u>	<u>449.143</u>

Noter, fortsat

4. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. juli 2022	108.570	7.705.249		
Betalt vedrørende tidligere år	-108.570			
Skat af årets resultat	-9.463	543.134	533.671	2.459.394
Skyldig pr. 30. juni 2023	-9.463	8.248.383		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			533.671	2.459.394
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-9.463	0		
Hensatte forpligtelser		8.248.383		
I alt	-9.463	8.248.383		

5. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2022	21.938.711	505.079	22.443.790	22.443.790
Tilgang i året	921.008	0	921.008	0
Kostpris pr. 30. juni 2023	22.859.719	505.079	23.364.798	22.443.790
Opskrivninger pr. 1. juli 2022	33.205.076	0	33.205.076	23.705.076
Årets opskrivninger	1.078.992	0	1.078.992	9.500.000
Opskrivninger pr. 30. juni 2023	34.284.068	0	34.284.068	33.205.076
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli 2022	-143.787	-202.032	-345.819	-244.803
Årets afskrivninger		-101.016	-101.016	-101.016
Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2023	-143.787	-303.048	-446.835	-345.819
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023	57.000.000	202.031	57.202.031	55.303.047

Noter, fortsat

6. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Værdiansættelsen er foretaget med anvendelse af DCF-metoden, hvor de fremtidige pengestrømme og en diskonteringsfaktor på 6% med 2% inflation er lagt til grund. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Diskonteringsfaktoren er fastlagt under udlejningsgrad, hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og forventninger til fremtidige lejeforhøjelser. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Vandværket - beliggende Rabarbervej 2, 2400 København NV:

Ejendommen indeholder conference- og selskabslokaler, restaurant & café samt mødefaciliteter og kontorhotel. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand.

Storkøbenhavn

Nettolejeindtægter	DKK	3.384.000
Afkastkrav	I procent	6 %
Tomgang	I procent	0 %
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	1.078.992
Dagsværdi pr. 30-06-2023	DKK	57.000.000

7. Langfristede forpligtelser

	<u>30-06-2023</u>	<u>30-06-2022</u>
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	26.998.485	9.093.235
I alt	<u>26.998.485</u>	<u>9.093.235</u>
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	10.340.730	491.230
I alt	<u>10.340.730</u>	<u>491.230</u>
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	15.331.538	6.638.880
I alt	<u>15.331.538</u>	<u>6.638.880</u>

Noter, fortsat

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

2022/23	
Nominel værdi af sikker- hedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut der pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 0	57.000.000
5.000.000	
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	57.000.000
18.540.000	

9. Eventualforpligtelser

Minik Udvikling 4 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult

Direktør

Serienummer: 843e17b7-e763-4d87-945b-84bba54de6d0

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-09-28 08:36:55 UTC



Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-09-29 12:58:17 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

Serienummer: 843e17b7-e763-4d87-945b-84bba54de6d0

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-09-29 13:23:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: IZKWB-ZY3G5-E7LY7-E8HKQ-A0F1B-YP2UQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>