

**Caripo Ejendomsselskab A/S**  
**Boller Slotsvej 17**  
**8700 Horsens**

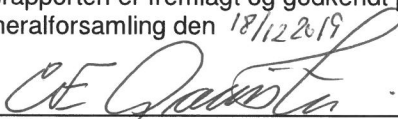
**CVR-nr. 81 86 24 19**

---

**Årsrapport for 2018/19**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 18/12 2019

  
\_\_\_\_\_  
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 2018 - 30. juni 2019	14
Balance pr. 30. juni 2019	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsrapporten	18

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Caripo Ejendomsselskab A/S.

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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18/12 2019

### Direktion



Carl Erik Graunkær  
Direktør

### Bestyrelse



Carl Erik Graunkær



Mads Graunkær



Mikkel Graunkær

K. Graunkær

Kirsten Lisbeth Graunkær

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Caripo Ejendomsselskab A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Caripo Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugere 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 18/12 2019

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

  
Poul Erik Brodersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne2483

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Caripo Ejendomsselskab A/S  
Boller Slotsvej 17  
8700 Horsens

Telefon: 7564 0802

Telefax: 7564 0818

CVR-nr.: 81 86 24 19

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Carl Erik Graunkær  
Mads Graunkær  
Mikkel Graunkær  
Kirsten Lisbeth Graunkær

### Direktion

Carl Erik Graunkær

### Revision

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb af fast ejendom med henblik på udlejning og enhver i forbindelse hermed naturligt stående virksomhed samt drift af stutteri.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 6.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.124.776, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 76.770.658.

Datterselskabet Caripo biler A/S er i indeværende regnskabsår overdraget til Graunkær Holding A/S (koncerninternt salg).

### 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 Caripo Ejendomsselskab A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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

Igangværende arbejder indregnes i takt med at arbejdet udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Investerings ejendommens driftsomkostninger**

Omkostninger vedr. drift af ejendommene omfatter ejendomsskat, forsikringer, vand, el, fællesudgifter, vedligeholdelse mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendomme er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensynstagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

I 2018/19 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25 - 7,5 %. 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme"

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Caripo Ejendomsselskab A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Varebeholdninger

Besætningen er værdiansat til genanskaffelsespris.

### 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.913.447</b>	<b>8.816.050</b>
Personaleomkostninger	1	-1.509.085	-1.365.286
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>6.404.362</b>	<b>7.450.764</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-14.501	-27.289
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>6.389.861</b>	<b>7.423.475</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		189.118	143.949
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.578.979</b>	<b>7.567.424</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.331.793	-3.605.630
Finansielle indtægter	2	525.766	571.081
Finansielle omkostninger	3	-3.952.894	-4.049.371
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.820.058</b>	<b>483.504</b>
Skat af årets resultat		-695.282	-900.889
<b>Årets resultat</b>		<b>1.124.776</b>	<b>-417.385</b>
Foreslået udbytte		0	8.700.000
Overført resultat		1.124.776	-9.117.385
		<b>1.124.776</b>	<b>-417.385</b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	211.972.000	211.304.600
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		382.218	572.967
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>212.354.218</b>	<b>211.877.567</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	2.583.720
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>2.583.720</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>212.354.218</b>	<b>214.461.287</b>
Besætning		253.050	230.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>253.050</b>	<b>230.000</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning		6.584	10.878
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.018.307	42.692.880
Andre tilgodehavender		1.762.969	1.641.610
Periodeafgrænsningsposter		125.444	118.996
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.913.304</b>	<b>44.464.364</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.523</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>37.167.877</b>	<b>44.694.364</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>249.522.095</b>	<b>259.155.651</b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		76.270.658	75.145.882
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	8.700.000
<b>Egenkapital</b>		<b>76.770.658</b>	<b>84.345.882</b>
Hensættelse til udskudt skat		25.961.318	25.791.890
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>25.961.318</b>	<b>25.791.890</b>
Gæld til realkreditinstitutter		120.556.447	123.777.697
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>120.556.447</b>	<b>123.777.697</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.268.709	3.223.768
Banker		13.371.012	13.391.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.000	90.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	106.976
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.939.814	3.105.179
Skyldigt sambeskatningsbidrag		525.854	454.212
Anden gæld		1.029.268	833.084
Deposita		4.009.015	4.035.847
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.233.672</b>	<b>25.240.182</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>146.790.119</b>	<b>149.017.879</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>249.522.095</b>	<b>259.155.651</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	500.000	75.145.882	8.700.000	84.345.882
Betalt ordinært udbytte	0	0	-8.700.000	-8.700.000
Årets resultat	0	1.124.776	0	1.124.776
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>76.270.658</b>	<b>0</b>	<b>76.770.658</b>

## Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.329.307	1.221.198
Pensioner	90.390	90.767
Andre omkostninger til social sikring	55.129	43.377
Andre personaleomkostninger	34.259	9.944
	<u><b>1.509.085</b></u>	<u><b>1.365.286</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	485.396	539.087
Andre finansielle indtægter	40.370	31.994
	<u><b>525.766</b></u>	<u><b>571.081</b></u>
	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	13.919
Andre finansielle omkostninger	3.952.894	4.035.452
	<u><b>3.952.894</b></u>	<u><b>4.049.371</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2018	105.143.900
Tilgang i årets løb	479.000
Kostpris 30. juni 2019	105.622.900
Værdireguleringer 1. juli 2018	106.160.700
Værdiregulering	188.400
Værdireguleringer 30. juni 2019	106.349.100
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>211.972.000</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	127.001.465	123.825.156	3.268.709	102.434.344
	<b>127.001.465</b>	<b>123.825.156</b>	<b>3.268.709</b>	<b>102.434.344</b>

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes 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 2018/19 har ledelsen fastsat et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25 - 7,0%. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder m.v.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber vil 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 forholdsvise store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,5% i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 17.642, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,5% betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 21.186.

## Noter

### 7 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Udover de i årsregnskabet oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 123.825 samt indeklån på t.kr. 5.572, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør tkr. 211.972.

Ejerpantebrev kr. 4.300.000 med pant i; ejendommenes bogførte værdi tkr. 125.049: Svanes Plads 9, Spedalsø 21, Vimmelskaftet 16, Frederiksgade 86-94, Ndr. Kirkegårdsalle 6-10, Sønderbrogade 59, Beringsgade 4, 6, 8 og 10, Fabrikvej 5, Stjernholmegade 1, Smedegade 13, Smedegade 15, Emil Møllersgade 121, Smedegade 30-32, Sjællandsgade 16, Borgergade 15, Boller Slotsvej 17, Vimmelskaftet 9, Vimmelskaftet 14, Jyllandsgade 3, alle 8700 Horsens.

Ejerpantebrev kr. 430.000 med pant i; ejendommens bogførte værdi tkr. 5.220: Frederiksgade 10, 8700 Horsens.

Ejerpantebrev kr. 900.000 med pant i; ejendommens bogførte værdi tkr. 26.117: Kløvermarken 3-11, 8300 Odder.

Ejerpantebrev kr. 3.900.000 med pant i; ejendommens bogførte værdi tkr. 2.271: Åboulevarden 123-125, 8700 Horsens.

Selvskyldnerkaution af C. E. Graunkær.

Selvskyldnerkaution af Caripo Invenst ApS.

Selvskyldnerkaution af MAGJ Holding ApS.

Selvskyldnerkaution af MIGJ Holding ApS.

Selvskyldnerkaution af Graunkær Holding ApS.

Tilbagetrædelseserklæring mellemregning Caripo Invest ApS.

Sikkerhedsstillelse overfor Den Jyske Sparekasse: Ejerpantebrev stor tkr. 1.100 i ejendommen

Torstedalle 2, 8700 Horsens stillet overfor Caripo Biler A/S.

Selvskyldnerkaution overfor Caripo Biler A/S.

Selvskyldnerkautionist Carl Erik Graunkær.

Sikkerhedsstillelse overfor Nykredit:

Selvskyldnerkaution stillet overfor Graunkær Holding A/S, Caripo Invest 1 ApS, Caripo Invest 2 ApS samt Materielgården ApS.