

Caripo Ejendomsselskab A/S
Boller Slotsvej 17
8700 Horsens

CVR-nr. 81 86 24 19

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 23/12/2020


Carl Erik Graunkær
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020 | 14 |
| Balance pr. 30. juni 2020 | 15 |
| Egenkapitalopgørelse | 17 |
| Noter til årsrapporten | 18 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23/12 2020

Direktion



Carl Erik Graunkær

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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

23/12/22

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 2019 - 30. juni 2020

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 er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme til dagsværdi. Der henvises til beskrivelse af regnskabspraksis og noten " Usikkerhed ved indregning og måling".

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 2.265.851, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 79.036.509.

Der er afholdt udgifter på kr. 3.200.000 til vedligeholdelse, en væsentlig del af dette er opsat vedligeholdelse.

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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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 salg, reklame, administration og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investerings ejendomme er pr. 30. juni 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,25% - 7,50 %, hvilket skal ses i forhold til de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder m.v. Afkastprocenterne er sammenholdt med markedsrapporter fra Colliers og Nordicals.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationstværdi.

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.

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 nettorealisationstværdi.

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 netto-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.

Feripengeforpligtelsen, som virksomhedens medarbejdere optjener i overgangsperioden 1. september 2019 – 31. august 2020, administreres af virksomheden, og indbetales til feriefonden før lønmodtagerens pensionsalder. Forpligtelsen indgår i posten Anden gæld, som henholdsvis kortfristet og langfristet gæld. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

| | <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. | <u>2018/19</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 7.948.009 | 7.913.447 |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.613.210 | -1.509.085 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 6.334.799 | 6.404.362 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -60.200 | -14.501 |
| Andre driftsomkostninger | | -85.930 | 0 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 6.188.669 | 6.389.861 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | -110.159 | 189.118 |
| Resultat før finansielle poster | | 6.078.510 | 6.578.979 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 0 | -1.331.793 |
| Finansielle indtægter | 3 | 620.415 | 525.766 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -3.841.105 | -3.952.894 |
| Resultat før skat | | 2.857.820 | 1.820.058 |
| Skat af årets resultat | | -591.969 | -695.282 |
| Årets resultat | | 2.265.851 | 1.124.776 |
| | | | |
| Overført resultat | | 2.265.851 | 1.124.776 |
| | | 2.265.851 | 1.124.776 |

Balance pr. 30. juni 2020

| | <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. | <u>2018/19</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | 210.064.497 | 211.972.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>322.018</u> | <u>382.218</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>210.386.515</u> | <u>212.354.218</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>210.386.515</u> | <u>212.354.218</u> |
| Besætning | | <u>243.050</u> | <u>253.050</u> |
| Varebeholdninger | | <u>243.050</u> | <u>253.050</u> |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | | 1.607 | 6.584 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 36.085.556 | 35.018.307 |
| Andre tilgodehavender | | 1.819.683 | 1.762.969 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>117.666</u> | <u>125.444</u> |
| Tilgodehavender | | <u>38.024.512</u> | <u>36.913.304</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>29</u> | <u>1.523</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>38.267.591</u> | <u>37.167.877</u> |
| Aktiver i alt | | <u>248.654.106</u> | <u>249.522.095</u> |

Balance pr. 30. juni 2020

| | <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. | <u>2018/19</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 78.536.509 | 76.270.658 |
| Egenkapital | | 79.036.509 | 76.770.658 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 25.570.694 | 25.961.318 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 25.570.694 | 25.961.318 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 116.206.494 | 120.556.447 |
| Anden gæld | | 83.556 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 116.290.050 | 120.556.447 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 4.214.175 | 3.268.709 |
| Banker | | 12.443.618 | 13.371.012 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 90.000 | 90.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 12.000 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 4.344.621 | 3.939.814 |
| Selskabsskat | | 982.593 | 525.854 |
| Anden gæld | | 1.556.598 | 1.029.268 |
| Deposita | | 4.113.248 | 4.009.015 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 27.756.853 | 26.233.672 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 144.046.903 | 146.790.119 |
| Passiver i alt | | 248.654.106 | 249.522.095 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 7 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2019 | 500.000 | 76.270.658 | 76.770.658 |
| Årets resultat | 0 | 2.265.851 | 2.265.851 |
| Egenkapital 30. juni 2020 | 500.000 | 78.536.509 | 79.036.509 |

Noter

| | <u>2019/20</u> kr. | <u>2018/19</u> kr. |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 1.464.980 | 1.329.307 |
| Pensioner | 89.855 | 90.390 |
| Andre omkostninger til social sikring | 30.725 | 55.129 |
| Andre personaleomkostninger | <u>27.650</u> | <u>34.259</u> |
| | <u>1.613.210</u> | <u>1.509.085</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>6</u> | <u>6</u> |
| | | |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer | <u>-110.159</u> | <u>189.118</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>-110.159</u> | <u>189.118</u> |
| | <u>-110.159</u> | <u>189.118</u> |
| | | |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 617.613 | 525.766 |
| Andre finansielle indtægter | <u>2.802</u> | <u>0</u> |
| | <u>620.415</u> | <u>525.766</u> |
| | | |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>3.841.105</u> | <u>3.952.894</u> |
| | <u>3.841.105</u> | <u>3.952.894</u> |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. juli 2019 | 109.914.585 |
| Afgang i årets løb | -2.757.000 |
| Kostpris 30. juni 2020 | 107.157.585 |
| Værdireguleringer 1. juli 2019 | 103.616.771 |
| Værdiregulering | -709.859 |
| Værdireguleringer 30. juni 2020 | 102.906.912 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020 | 210.064.497 |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,25 % - 7,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | -0,50 | 0,00 | 0,50 |
| Dagsværdi | 230.814.600 | 210.064.497 | 192.393.800 |
| Ændring i dagsværdi | 20.750.103 | 0 | -17.670.697 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2019 | Gæld 30. juni 2020 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 123.825.156 | 120.420.669 | 4.214.175 | 95.816.712 |
| Anden gæld | 0 | 83.556 | 0 | 0 |
| | 123.825.156 | 120.504.225 | 4.214.175 | 95.816.712 |

Noter

7 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 ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2019/20 har ledelsen fastsat et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25 - 7,5%. 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. Afkastprocenterne er sammenholdt med markedsrapporter fra Colliers og Nordicals.

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. 17.671, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,5% betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 20.750.

8 Eventualforpligtelser

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.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 120.421 samt indekslån på t.kr. 5.326, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2020 udgør t.kr. 210.064.

Ejerpantebrev t.kr. 4.300 med pant i; ejendommenes bogførte værdi t.kr. 125.685: 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 t.kr. 430 med pant i; ejendommens bogførte værdi t.kr. 5.220: Frederiksgade 10, 8700 Horsens.

Ejerpantebrev t.kr. 900 med pant i; ejendommens bogførte værdi t.kr. 26.331: Kløvermarken 3-11, 8300 Odder.

Ejerpantebrev t.kr. 3.900 med pant i; ejendommens bogførte værdi t.kr. 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 A/S.

Tilbagetrædelseserklæring mellemregning Caripo Invest ApS.

Sikkerhedsstillelse overfor Den Jyske Sparekasse: Ejerpantebrev stor t.kr. 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.