

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

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

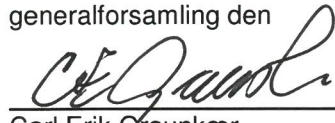
---

**Årsrapport for 2022/23**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

22/12 - 2023



---

Carl Erik Graunkær  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	14
Balance pr. 30. juni 2023	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Caripo Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

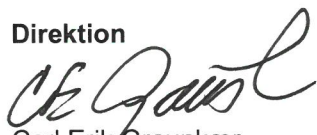
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22/12-2023

### Direktion




Carl Erik Graunkær  
direktør

### Bestyrelse



Carl Erik Graunkær



Mads Graunkær



Mikkel Graunkær



Kirsten Lisbeth Graunkær  
formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapital ejeren i Caripo Ejendomsselskab A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Caripo Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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 konklusion 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 22/12-2023

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

Christian Lind Andreassen

Christian Lind Andreassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34489

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Caripo Ejendomsselskab A/S Boller Slotsvej 17 8700 Horsens
	CVR-nr.: 81 86 24 19
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
	Stiftet: 8. oktober 1976
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Carl Erik Graunkær Mads Graunkær Mikkel Graunkær Kirsten Lisbeth Graunkær, formand
<b>Direktion</b>	Carl Erik Graunkær, direktør
<b>Revision</b>	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.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 3.132.839, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 81.850.054.

Der er i 2022/23 afholdt udgifter på ca. kr. 3.400.000 til vedligeholdelse, en væsentlig del af dette er opsat vedligeholdelse (udskudte vedligeholdelsesomkostninger).

### **Finansiering**

Selskabets pantebrevsrestgæld til realkreditinstitut udgør kr. 143.393.141 og kursværdien udgør kr. 118.445.713. Selskabet har derfor en potentiel kursgevinst pr. 30.6.2023 på kr. 24.947.428, der ikke er udnyttet.

### **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 2022/23 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 2022/23 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, ejendomsomkostninger 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

### **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.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt lønrefusion.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 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 til 4,5% for udlejning til beboelse og 6,0 - 7,0% for udlejning til erhverv, hvilket skal ses i forhold til afkast jvf. Colliers markedsrapport for Horsens på 4,88-5,63% for udlejning til beboelse.

Den lavere afkastprocent er blandt andet begrundet i,

- at porteføljen består af mange mindre ejendomme/mindre lejemål, der med en lavere månedlig husleje gør lejemålene nemmere at leje ud
- der er meget lav tomgang.

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdning består af besætning.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

### 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.739.324</b>	<b>9.660.592</b>
Personaleomkostninger	1	-1.893.613	-1.803.863
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>5.845.711</b>	<b>7.856.729</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-196.350	-174.573
Andre driftsomkostninger		-5.000	-32.605
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.644.361</b>	<b>7.649.551</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	400.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.644.361</b>	<b>8.049.551</b>
Finansielle indtægter	3	1.949.143	1.638.066
Finansielle omkostninger	4	-3.576.656	-5.042.152
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.016.848</b>	<b>4.645.465</b>
Skat af årets resultat		-884.009	-1.024.215
<b>Årets resultat</b>		<b>3.132.839</b>	<b>3.621.250</b>
Ekstraordinært udbytte		0	12.000.000
Overført resultat		3.132.839	-8.378.750
		<b>3.132.839</b>	<b>3.621.250</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	216.925.000	216.925.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	1.119.733	1.316.083
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>218.044.733</b>	<b>218.241.083</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>218.044.733</b>	<b>218.241.083</b>
Besætning		0	107.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>107.000</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning		25.836	65.848
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.204.324	39.933.712
Andre tilgodehavender		1.253.253	926.627
Periodeafgrænsningsposter		108.462	103.851
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.591.875</b>	<b>41.030.038</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>28.836</b>	<b>4.825.320</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>52.620.711</b>	<b>45.962.358</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>270.665.444</b>	<b>264.203.441</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		81.350.054	78.217.214
<b>Egenkapital</b>		<b>81.850.054</b>	<b>78.717.214</b>
Hensættelse til udskudt skat		27.361.138	27.240.968
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>27.361.138</b>	<b>27.240.968</b>
Gæld til realkreditinstitutter		138.687.497	141.933.835
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>138.687.497</b>	<b>141.933.835</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.237.654	3.191.295
Banker		5.583.825	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.000	90.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.694.252	6.600.808
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.574.022	802.075
Selskabsskat		763.840	792.426
Anden gæld		752.541	709.107
Deposita		4.070.621	4.125.713
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.766.755</b>	<b>16.311.424</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>161.454.252</b>	<b>158.245.259</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>270.665.444</b>	<b>264.203.441</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		



## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	78.217.215	78.717.215
Årets resultat	0	3.132.839	3.132.839
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>81.350.054</b>	<b>81.850.054</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.722.383	1.646.015
Pensioner	101.214	90.323
Andre omkostninger til social sikring	42.893	52.107
Andre personaleomkostninger	27.123	15.418
	<b>1.893.613</b>	<b>1.803.863</b>
	5	5
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	400.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>
	0	400.000
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.915.690	731.398
Andre finansielle indtægter	33.453	906.668
	<b>1.949.143</b>	<b>1.638.066</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	257.471	117.809
Andre finansielle omkostninger	3.319.185	4.924.343
	<b>3.576.656</b>	<b>5.042.152</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	104.336.587
Kostpris 30. juni 2023	104.336.587
Værdireguleringer 1. juli 2022	112.588.413
Værdiregulering	0
Værdireguleringer 30. juni 2023	112.588.413
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>216.925.000</b>

På selskabets ejendomme er der tinglyst indeksslån stor t.kr. 4.844. Lånene vedrørende byfornyelse og ydelserne betales af staten og kommunen.

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Dagsværdi 30. juni 2023: Erhvervsnejendomme kr. 17.053.000 og beboelsesejendomme kr. 199.872.000.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør kr. 0.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af både erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende i Horsens. En enkelt investeringsejendom er beliggende i Odder (beboelsesejendom).

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et individuelt fastsat afkastkrav.

Der er fastsat et afkastkrav på 4,5 - 7,0%, som er vurderet i forhold til Colliers Markedsrapport.

Driftsomkostningerne udgør mellem 18% og 25% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør kr. 55 pr. m<sup>2</sup>.

Administrationsomkostningerne udgør kr. 3.375 pr. lejemål.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5% - 7,0%.

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

	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,33	4,58	4,83
Dagsværdi	229.014.000	216.925.000	206.091.000
Ændring i dagsværdi	12.089.000	0	-10.834.000

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2022	1.525.357
Afgang i årets løb	-17.649
Kostpris 30. juni 2023	1.507.708
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	209.274
Årets afskrivninger	196.350
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-17.649
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	387.975
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>1.119.733</b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	145.125.130	141.925.151	3.237.654	127.053.211
	<b>145.125.130</b>	<b>141.925.151</b>	<b>3.237.654</b>	<b>127.053.211</b>

Indregnet amortiseringssaldo udgør pr. 30. juni 2023 kr. 1.467.989.

### 8 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet/ejendomsmarkedet generelt er der dog usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

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. 0,25% i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 10.834, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 12.089.

### 9 Eventualforpligtelser

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

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Caripo Biler A/S.

## Noter

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 141.925 samt indekslån på t.kr. 4.844, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2023 udgør t.kr. 216.925.

Sikkerhedsstillelse overfor Vestjysk Bank:

Ejerpantebrev t.kr. 4.300 med pant i ejendommenes bogførte værdi t.kr. 123.530: 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. 5.324:Frederiksgade 10, 8700 Horsens.

Ejerpantebrev t.kr. 900 med pant i ejendommens bogførte værdi t.kr. 29.712:Kløvermarken 3-11, 8300 Odder.

Ejerpantebrev t.kr. 3.900 med pant i ejendommens bogførte værdi t.kr. 2.117:Åboulevarden 123-125, 8700 Horsens.

Sikkerhedsstillelse overfor Vestjysk Bank: Ejerpantebrev stor t.kr. 1.100 i ejendommen Torstedalle 2, 8700 Horsens stillet overfor Caripo Ejendomsselskab A/S.

Sikkerhedsstillelse overfor Nykredit:

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

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Graunkær Holding A/S, Horsens.