

**Kamtjatka A/S
Boller Slotsvej 17
8700 Horsens**

CVR-nr. 29 20 02 03

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 12. december 2024

Carl Erik Graunkær
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	13
Balance pr. 30. juni 2024	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Kamtjatka 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. december 2024

Direktion

Carl Erik Graunkær

Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen

Carl Erik Graunkær

Kristen Vangsø Laursen

Mads Graunkær

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kamtjatka A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kamtjatka A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 12. december 2024

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

Henrik Sørensen
Registreret revisor
mne33214

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
mne34489

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kamtjatka A/S
Boller Slotsvej 17
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 20 02 03

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen
Carl Erik Graunkær
Kristen Vangsø Laursen
Mads Graunkær

Direktion

Carl Erik Graunkær

Revisor

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af bolig og erhvervsejendomme under fælles betegnelsen Kamtjatka, som ligger centralt placeret i Horsens C.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom til dagsværdi. Der henvises til note 9 samt anvendt regnskabspraksis for omtale herom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 16.615.817, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 53.072.728.

Selskabet har en overskudsgivende drift og eneste årsag til årets underskud er nedskrivning på selskabets ejendomme kr. 25.367.000.

Finansiering

Selskabets pantebrevsrestgæld til realkreditinstitut udgør kr. 132.282.566 og kursværdien udgør kr. 107.033.495. Selskabet har derfor en potentiel kursgevinst pr. 30.6.2024 på kr. 25.249.071 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 Kamtjatka A/S for 2023/24 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 2023/24 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 lejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger til udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Nettoomsætningen omfatter primært huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter og sekundært varesalg, der indregnes efter faktureringsprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger udlejningsejendomme

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder modtaget administrationsbidrag, samt lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger 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 mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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	5 år	20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 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.

Dagsværdien for investerings ejendomme er pr. 30. juni 2024 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.

Afkastprocenten er fastsat til 5,0%, hvilket skal ses i forhold til afkast jf. Nordicals markedsrapport for Horsens på 5,0-5,75%.

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.

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.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle 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 nettoprovenuet 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 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		9.765.168	8.636.273
Personaleomkostninger	1	-3.378.656	-3.405.364
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		6.386.512	5.230.909
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-153.483	-158.583
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		6.233.029	5.072.326
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-25.367.000	1.616.563
Resultat før finansielle poster		-19.133.971	6.688.889
Finansielle indtægter	3	725.955	717.239
Finansielle omkostninger	4	-2.945.674	-2.809.612
Resultat før skat		-21.353.690	4.596.516
Skat af årets resultat	5	4.737.873	-954.517
Årets resultat		-16.615.817	3.641.999
Overført resultat		-16.615.817	3.641.999
		-16.615.817	3.641.999

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	181.000.000	206.367.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	578.098	731.581
Materielle anlægsaktiver		181.578.098	207.098.581
Anlægsaktiver i alt		181.578.098	207.098.581
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		953.238	858.122
Igangværende arbejder for fremmed regning		258.653	41.970
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.264.037	13.100.750
Andre tilgodehavender		484.059	123.612
Periodeafgrænsningsposter		100.928	156.222
Tilgodehavender		17.060.915	14.280.676
Likvide beholdninger		0	292.619
Omsætningsaktiver i alt		17.060.915	14.573.295
Aktiver i alt		198.639.013	221.671.876

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		52.572.728	69.188.545
Egenkapital		53.072.728	69.688.545
Hensættelse til udskudt skat		8.617.155	14.312.403
Hensatte forpligtelser i alt		8.617.155	14.312.403
Gæld til realkreditinstitutter		127.722.966	129.442.131
Anden gæld		160.000	160.000
Deposita		1.629.321	2.054.921
Langfristede gældsforpligtelser	8	129.512.287	131.657.052
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.913.756	1.907.245
Banker		2.848.717	1.574.864
Modtagne forudbetalinger fra kunder		631.616	570.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		432.459	518.067
Gæld til tilknyttede virksomheder		74.519	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		957.375	661.516
Anden gæld		359.363	626.913
Deposita		219.038	155.030
Kortfristede gældsforpligtelser		7.436.843	6.013.876
Gældsforpligtelser i alt		136.949.130	137.670.928
Passiver i alt		198.639.013	221.671.876

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	69.188.545	69.688.545
Årets resultat	0	-16.615.817	-16.615.817
Egenkapital 30. juni 2024	500.000	52.572.728	53.072.728

Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	3.023.588	3.059.754
Pensioner	291.102	278.113
Andre omkostninger til social sikring	63.966	67.497
	<u>3.378.656</u>	<u>3.405.364</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>9</u>	<u>9</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-25.367.000	1.616.563
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-25.367.000</u>	<u>1.616.563</u>
	<u>-25.367.000</u>	<u>1.616.563</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	709.803	699.181
Andre finansielle indtægter	16.152	18.058
	<u>725.955</u>	<u>717.239</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	49.811
Andre finansielle omkostninger	2.945.674	2.759.801
	<u>2.945.674</u>	<u>2.809.612</u>
5 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	957.375	661.516
Regulering udskudt skat	-5.695.248	293.001
	<u>-4.737.873</u>	<u>954.517</u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	160.025.781
Kostpris 30. juni 2024	160.025.781
Værdireguleringer 1. juli 2023	46.341.219
Årets værdireguleringer	-25.367.000
Værdireguleringer 30. juni 2024	20.974.219
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	181.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en gns. leje pr. kvm. på kr. 1.032

Driftsomkostningerne udgør i gns. ca. 22% af lejeindtægterne.

Selskabet ejer en række ejendommen (matrikler) på Slotsgade og 1 på Havne Allé i Horsens C, som under et kaldes Kamtjatka og af ledelsen betrages som en samlet ejendom. Ejendommene består af beboelsesejendomme, men der er dog også enkelte erhvervslejemål.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,0 %

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 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,75	5,00	5,25
Dagsværdi	190.508.000	181.000.000	172.396.000
Ændring i dagsværdi	9.508.000	0	-8.604.000

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2023	1.221.064
Kostpris 30. juni 2024	1.221.064
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	489.483
Årets afskrivninger	153.483
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	642.966
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	578.098

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	131.241.222	129.550.968	1.828.002	115.932.208
Anden gæld	160.000	160.000	0	160.000
Deposita	2.163.075	1.715.075	85.754	2.300.000
	133.564.297	131.426.043	1.913.756	118.392.208

Låneomkostninger 30/6 2024 andrager kr. 2.731.598. Låneomkostningerne har reduceret restgælden.

Noter

9 Usikkerhed ved indregning og måling

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

I 2023/24 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,0%. 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.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommen. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville 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 forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr.8.604 , mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 9.508.

10 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse, Nykredit og Realkredit Danmark:
Der er stillet selvskyldnerkaution overfor følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS
Bastian Gruppen ApS
Bastian A/S
Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS
Ejendomsselskabet H P Hanssens Gade 21 ApS
Ejendomsselskabet Samsøgade ApS

Selvskyldnerkaution udgør pr. 30/6 2024 t.kr. 73.493.

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

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har afgivet støtteerklæringer til fordel for 2 søsterselskaber - Ejendomsselskabet Samsøgade ApS og Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS. Støtterklæringerne er gældende til 30.11.2025.

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 132.281, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 181.000

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.500 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med Middelfart Sparekasse. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 181.000.

Ejerpantebrevet ligger ligeledes til sikkerhed for øvrige koncernselskabers engagement med Middelfart Sparekasse.

Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Direktør
På vegne af Kamtjatka A/S
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 08:53:26
Underskrevet med MitID



Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Kamtjatka A/S
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 08:53:26
Underskrevet med MitID



Carl Erik Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Erik Graunkær
Dirigent
På vegne af Kamtjatka A/S
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 08:53:26
Underskrevet med MitID



Gert Ejvin Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Ejvin Petersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Kamtjatka
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2024 kl.: 20:11:30
Underskrevet med MitID



Mads Graunkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Graunkær
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Kamtjatka
ID: bdc8827a-d399-4a4c-876e-0dbbd6879a4c
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2024 kl.: 13:28:57
Underskrevet med MitID



Kristen Vangsø Lauren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Vangsø Laursen
Bestyrelsesformand
På vegne af Kamtjatka
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2024 kl.: 14:01:27
Underskrevet med MitID



Henrik Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Sørensen
Revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
ID: a2ab5a2b-cbd3-41b0-bc6e-7fd79b56ad46
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 08:55:51
Underskrevet med MitID



Christian Lind Andreasen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Lind Andreasen
Revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
ID: 1828981e-41e8-4c9b-b8d3-3871284c5d36
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 09:19:39
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.