Ejendomsselskabet Sct. Maria ApS

Flegborg 2A, 1.tv, 7100 Vejle

CVR-nr. 40 12 89 05

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2022

Michael Utoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Sct. Maria ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. november 2022

Direktion

Michael Utoft

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sct. Maria ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sct. Maria ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 30. november 2022

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen
statsautoriseret revisor
mne34475

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sct. Maria ApS Flegborg 2A, 1.tv 7100 Vejle	
	CVR-nr.:	40 12 89 05
	Stiftet:	2. januar 2019
	Hjemsted:	Vejle
	Regnskabsår:	1. juli 2021 - 30. juni 2022 3. regnskabsår
Direktion	Michael Utoft	
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast	
Bankforbindelse	Nordea Danmark, Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C	
Modervirksomhed	M. UTOFT HOLDING ApS, Vejle	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet investerer i erhvervs- og boligudlejningsejendomme, som renoveres og sælges eller lejes ud.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendommes værdi er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

Under henvisning til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale mv. er det vores opfattelse, at målingerne af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 649.533 kr. mod 948.811 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 33.874.414 kr. mod 286.666 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sct. Maria ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet og fællesomkostninger indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

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 og 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Sct. Maria ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	**649.533**	**948.811**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	43.368.988	0
	Andre finansielle indtægter	841.076	0
2	Øvrige finansielle omkostninger	-1.430.648	-581.391
	Resultat før skat	**43.428.949**	**367.420**
3	Skat af årets resultat	-9.554.535	-80.754
	Årets resultat	**33.874.414**	**286.666**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	33.874.414	286.666
	Disponeret i alt	**33.874.414**	**286.666**

Balance 30. juni

Note	Aktiver	2022	2021
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	126.700.000	55.431.442
	Materielle anlægsaktiver i alt	126.700.000	55.431.442
	Anlægsaktiver i alt	**126.700.000**	**55.431.442**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.325	0
	Andre tilgodehavender	58.429	277.215
	Periodeafgrænsningsposter	13.171	29.821
	Tilgodehavender i alt	79.925	307.036
	Likvide beholdninger	463.322	319.859
	Omsætningsaktiver i alt	**543.247**	**626.895**
	Aktiver i alt	**127.243.247**	**56.058.337**

Balance 30. juni

Note	Passiver	2022	2021
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Reserve for sikringstransaktioner	0	356.185
	Overført resultat	34.712.231	66.641
	Egenkapital i alt	**34.762.231**	**472.826**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	9.704.500	90.600
	Hensatte forpligtelser i alt	**9.704.500**	**90.600**
	Gældsforpligtelser		
5	Gæld til realkreditinstitutter	32.592.837	0
6	Anden gæld	0	461.101
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.592.837	461.101
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.668.852	70.939
	Gæld til pengeinstitutter	0	180.337
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	182.271	60.683
	Gæld til tilknyttede virksomheder	46.344.622	53.685.301
	Selskabsskat	57.684	115.544
7	Anden gæld	1.834.067	921.006
	Periodeafgrænsningsposter	96.183	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	50.183.679	55.033.810
	Gældsforpligtelser i alt	**82.776.516**	**55.494.911**
	Passiver i alt	**127.243.247**	**56.058.337**

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	0	-220.025	-170.025
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	286.666	286.666
Kursregulering renteswap	0	456.647	0	456.647
Skat egenkapitalbevægelse	0	-100.462	0	-100.462
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	356.185	66.641	472.826
Indfrielse renteswap	0	-456.647	988.687	532.040
Skat egenkapitalbevægelse	0	100.462	-217.511	-117.049
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	33.874.414	33.874.414
	50.000	**0**	**34.712.231**	**34.762.231**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode.

Dagsværdierne er beregnet ud fra investeringsejendommenes forventede driftsresultater i et normalt år.

Der benyttes et afkastkrav mellem 4,25 % og 6 %. Afkastkravene er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale mv.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravene, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det gennemsnitlige afkast ændres +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med - 20.197 t.kr./+ 30.915 t.kr.

	2021/22	2020/21
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.049.777	425.489
Andre finansielle omkostninger	380.871	155.902
	1.430.648	**581.391**
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	57.684	115.544
Årets regulering af udskudt skat	9.613.900	151.200
Sambeskatningsbidrag	0	-85.528
Skat af egenkapitalbevægelse	-117.049	-100.462
	9.554.535	**80.754**

	30/6 2022	30/6 2021
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	55.431.442	38.296.750
Tilgang i årets løb	27.899.570	17.134.692
Kostpris 30. juni	**83.331.012**	**55.431.442**
Årets regulering til dagsværdi	43.368.988	0
Regulering til dagsværdi 30. juni	**43.368.988**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**126.700.000**	**55.431.442**

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene består af 2 projektejendomme i Vejle, som er anskaffet i henholdsvis 2019 og 2020. Begge ejendomme har været under ombygning siden anskaffelsestidspunktet, og ombygning er færdiggjort i indeværende regnskabsår.
Den ene investeringsejendom består af 23 erhvervslejemål samt 35 beboelseslejemål, mens den anden investeringsejendom består af 2 erhvervslejemål og 1 beboelseslejemål. Den samlede årlige leje forventes at udgøre 6.650 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på mellem 4,25 - 6,0 %.

For selskabets investeringsejendom med 58 lejemål har selskabet anvendt et samlet afkastkrav på 4,73 %. Der er anvendt afkastkrav på 4,25 % på beboelseslejemålene og 5,5 % på erhvervslejemålene.
For selskabets investeringsejendom med 3 lejemål har selskabet anvendt et samlet afkastkrav på 5,63 %. Der er anvendt afkastkrav på 5,0 % på beboelseslejemålene og 6,0 % på erhvervslejemålene.

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 20.197 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret med 15.754 t.kr.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
3,25-5,0 %	157.615	126.700	30.915
4,25-6,0 %	126.700	126.700	0
5,25-7,0 %	106.503	126.700	-20.197

5. Gæld til realkreditinstitutter

	30/6 2022	30/6 2021
Gæld til realkreditinstitutter i alt	34.261.689	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.668.852	0
	32.592.837	**0**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	25.871.610	0

6. Anden gæld

Anden gæld i alt	0	532.040
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-70.939
	0	**461.101**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	177.347

7. Anden gæld

Anden gæld udgør gæld til lejere samt depositum 1.803 t.kr. mod 909 t.kr. sidste år.

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investeringsejendomme
Dagsværdi 30. juni	126.700.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	43.368.988

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.262 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 120.000 t.kr.

Selskabet har pantsat ejerpantebreve på i alt 13.922 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendom pr. 30. juni 2022 udgør 120.000 t.kr. Pr. 30. juni 2022 udgør bankgælden 0 t.kr.

Selskabets ejerpantebrev på i alt 13.922 t.kr. er stillet til sikkerhed for søstervirksomheds bankgæld. Pr. 30. juni 2022 udgør bankgælden i søsterselskabet 0 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M. UTOFT HOLDING ApS, CVR-nr. 27705499, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.