

Ejendomsselskabet Sct. Maria ApS
Flegborg 2A, 1.tv, 7100 Vejle

CVR-nr. 40 12 89 05

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. november 2023

Michael Utoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 7. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 4. 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 investeringsejendommers 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 investeringsejendommens værdier tilsvarende ændre sig.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.519.780 kr. mod 649.533 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.563.026 kr. mod 33.874.414 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.

Selskabet 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings ejendomme”.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens 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 nettorealisationseværdien 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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	3.519.780	649.533
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	43.368.988
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.860	0
Andre finansielle indtægter	14.856	841.076
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.532.686	-1.430.648
Resultat før skat	2.003.810	43.428.949
3 Skat af årets resultat	-440.784	-9.554.535
Årets resultat	1.563.026	33.874.414
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.563.026	33.874.414
Disponeret i alt	1.563.026	33.874.414

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>126.707.131</u>	<u>126.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>126.707.131</u>	<u>126.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>126.707.131</u>	<u>126.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.280	8.325
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	187.819	0
	Andre tilgodehavender	206.863	58.429
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.319</u>	<u>13.171</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>405.281</u>	<u>79.925</u>
	Likvide beholdninger	<u>907.529</u>	<u>463.322</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.312.810</u>	<u>543.247</u>
	Aktiver i alt	<u>128.019.941</u>	<u>127.243.247</u>

Balance 30. juni

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	36.275.257	34.712.231
	Egenkapital i alt	36.325.257	34.762.231
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	9.735.600	9.704.500
	Hensatte forpligtelser i alt	9.735.600	9.704.500
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	31.247.426	32.592.837
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.247.426	32.592.837
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.437.712	1.668.852
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.556	182.271
	Gæld til tilknyttede virksomheder	46.630.497	46.344.622
	Selskabsskat	409.684	57.684
6	Anden gæld	1.827.534	1.834.067
	Periodeafgrænsningsposter	324.675	96.183
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	50.711.658	50.183.679
	Gældsforpligtelser i alt	81.959.084	82.776.516
	Passiver i alt	128.019.941	127.243.247

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	356.185	66.641	472.826
Indfrielse renteswap	0	-456.647	0	-456.647
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	33.874.414	33.874.414
Skat egenkapitalbevægelse	0	100.462	0	100.462
Indfrielse renteswap	0	0	988.687	988.687
Skat egenkapitalbevægelse	0	0	-217.511	-217.511
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	0	34.712.231	34.762.231
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.563.026	1.563.026
	50.000	0	36.275.257	36.325.257

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 - 19.931 t.kr./+ 30.293 t.kr.

	2022/23	2021/22
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	928.191	1.049.777
Andre finansielle omkostninger	604.495	380.871
	1.532.686	1.430.648
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	409.684	57.684
Årets regulering af udskudt skat	31.100	9.613.900
Skat af egenkapitalbevægelse	0	-117.049
	440.784	9.554.535
	30/6 2023	30/6 2022
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	83.331.012	55.431.442
Tilgang i årets løb	7.131	27.899.570
Kostpris 30. juni	83.338.143	83.331.012
Regulering til dagsværdi 1. juli	43.368.988	0
Årets regulering til dagsværdi	0	43.368.988
Regulering til dagsværdi 30. juni	43.368.988	43.368.988
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	126.707.131	126.700.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene består af 2 projektejendomme i Vejle, som er anskaffet i henholdsvis 2019 og 2020.

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 6.845 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 4,81 %. 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 5,72 %. 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 19.931 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret med 15.602 t.kr.

Noter

4. Investeringssejendomme (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 %	157.000	126.707	30.293
4,25-6,0 %	126.700	126.707	0
5,25-7,0 %	106.776	126.707	-19.931
		<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	32.685.138	34.261.689
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.437.712</u>	<u>-1.668.852</u>
	<u>31.247.426</u>	<u>32.592.837</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>25.421.954</u>	<u>25.871.610</u>

6. Anden gæld

Anden gæld udgør gæld til lejere samt depositum 1.805 t.kr. mod 1.803 t.kr. sidste år.

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni	126.707.131
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.685 t.kr., er der givet pant i investeringssejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 120.007 t.kr.

Selskabet har pantsat ejerpantebreve på i alt 13.922 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Regnskabsmæssig værdi af investeringssejendom pr. 30. juni 2023 udgør 120.007 t.kr. Pr. 30. juni 2023 udgør bankgælden 0 t.kr.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabets ejerpantebrev på i alt 13.922 t.kr. er stillet til sikkerhed for søstervirksomheds bankgæld. Pr. 30. juni 2023 udgør bankgælden i søsterselskabet 0 t.kr.

9. 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 kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Utoft

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Utoft

Direktør

ID: 19cf54cd-4070-4577-afb5-fb707d0a8e1f

Tidspunkt for underskrift: 08-11-2023 kl.: 12:25:57

Underskrevet med MitID



Helle Medom Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Helle Medom Jensen

Revisor

ID: 649ee69b-5f00-497f-8013-ec048a487ee6

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-11-2023 kl.: 10:11:49

Underskrevet med MitID



Michael Utoft

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Utoft

Dirigent

ID: 19cf54cd-4070-4577-afb5-fb707d0a8e1f

Tidspunkt for underskrift: 09-11-2023 kl.: 10:44:59

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: df248dkzPyN251158511

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.