

**Ejend. H.P. Hanssens Gade 21  
ApS  
Boller Slotsvej 17  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 29 79 92 37**

---

**Årsrapport for 2023/24**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 2. december 2024

---

Carl Erik Graunkær  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	12
Balance pr. 30. juni 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejend. H.P. Hanssens Gade 21 ApS.

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 2. 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 kapitalejeren i Ejend. H.P. Hanssens Gade 21 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejend. H.P. Hanssens Gade 21 ApS 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 2. 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

<b>Selskabet</b>	Ejend. H.P. Hanssens Gade 21 ApS Boller Slotsvej 17 8700 Horsens
	Telefon: 75640802
	CVR-nr.: 29 79 92 37
	Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Gert Ejvin Petersen Carl Erik Graunkær Kristen Vangsø Laursen Mads Graunkær
<b>Direktion</b>	Carl Erik Graunkær
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet består i køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme målt til dagsværdi. Der henvises til note "Usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet" og anvendt regnskabspraksis for yderligere omtale.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er påvirket af følgende usædvanlige forhold:

Der har i årets løb været omlagt lån som har givet en kursgevinst på kr. 2.971.673, modsat er de amortiseret låneomkostninger indfriet med kr. 358.094, hvilket har påvirket resultatet positivt i år med netto kr. 2.613.579 før selskabsskat. Der forventes ikke at kunne opnå den samme gevinst næste år.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 1.215.975, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 13.769.104.

Selskabets resultat er negativt påvirket af regulering af dagsværdi på investeringsejendomme kr. 1.819.561.

### 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 Ejend. H.P. Hanssens Gade 21 ApS 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter og andre driftsindtægter, med fradrag af driftsomkostninger til udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **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.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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, finansielle omkostninger ved amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 (sambeskatningsbidrag) 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**

#### **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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 investeringsejendomme 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.

Afkastprocenterne er fastsat til 6,75% blandt andet ud fra modtaget vurdering fra lokal mægler.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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.

**Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>1.142.328</b>	<b>1.083.556</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>-1.819.561</u>	<u>762.343</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-677.233</b>	<b>1.845.899</b>
Finansielle indtægter	4	3.505.779	567.155
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.268.173</u>	<u>-750.957</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.560.373</b>	<b>1.662.097</b>
Skat af årets resultat	6	<u>-344.398</u>	<u>-365.661</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.215.975</u></b>	<b><u>1.296.436</u></b>
Overført resultat		<u>1.215.975</u>	<u>1.296.436</u>
		<b><u>1.215.975</u></b>	<b><u>1.296.436</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2024**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		23.876.000	25.430.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>23.876.000</b>	<b>25.430.000</b>
Andre tilgodehavender	8	8.644.406	9.791.812
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.644.406</b>	<b>9.791.812</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>32.520.406</b>	<b>35.221.812</b>
Andre tilgodehavender		1.234.366	1.087.713
Periodeafgrænsningsposter		12.984	8.030
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.247.350</b>	<b>1.095.743</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.095.680</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.247.350</b>	<b>2.191.423</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>33.767.756</b>	<b>37.413.235</b>

**Balance pr. 30. juni 2024**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		13.643.104	12.427.129
<b>Egenkapital</b>		<b>13.769.104</b>	<b>12.553.129</b>
Hensættelse til udskudt skat		752.406	1.105.644
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>752.406</b>	<b>1.105.644</b>
Banker, langfristet		439.585	8.995.214
Gæld til realkreditinstitutter		11.020.716	10.248.376
Deposita		66.400	66.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>11.526.701</b>	<b>19.309.990</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.682.798	1.605.797
Banker, kortfristet gæld		169.498	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.092.505	1.244.201
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.664	206.363
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.790.626	1.103.748
Skyldigt sambeskatningsbidrag		697.636	120.416
Anden gæld		234.818	163.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.719.545</b>	<b>4.444.472</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.246.246</b>	<b>23.754.462</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>33.767.756</b>	<b>37.413.235</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Særlige poster	2		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	126.000	12.427.129	12.553.129
Årets resultat	0	1.215.975	1.215.975
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>126.000</b>	<b>13.643.104</b>	<b>13.769.104</b>

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
 <b>2 Særlige poster</b>		
<b>Indtægter og omkostninger vandskade</b>		
Erstatning i forbindelse med vandskade	835.527	0
Omkostninger vandskade	-904.695	0
	<b>-69.168</b>	<b>0</b>
<p>Selskabets ejendom har i regnskabsåret haft en vandskade, hvor erstatning i forbindelse hermed er indregnet i andre driftsindtægter, mens omkostningerne er indregnet som driftsomkostninger ejendom.</p>		
 <b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	-1.819.561	762.343
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-1.819.561</b>	<b>762.343</b>
 <b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	24.549
Andre finansielle indtægter	534.106	542.606
Realiseret kursgevinst ved indfrielse af lån	2.971.673	0
	<b>3.505.779</b>	<b>567.155</b>
 <b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	141.461	74.433
Andre finansielle omkostninger	1.126.712	676.524
	<b>1.268.173</b>	<b>750.957</b>
 <b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-353.238	494.340
Sambeskatningsbidrag	697.636	-128.679
	<b>344.398</b>	<b>365.661</b>

## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	23.222.893
Tilgang i årets løb	265.561
Kostpris 30. juni 2024	23.488.454
Værdireguleringer 1. juli 2023	290.106
Årets værdireguleringer	97.440
Værdireguleringer 30. juni 2024	387.546
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>23.876.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en gennemsnitlig kvadratmeterleje på 627 kr. pr. kvm  
Driftsomkostningerne inkl. vedligeholdelse udgør ca. 13% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,75%, hvilket skal ses i forhold til lignende ejendomme og som følger af lejernes bonitet og stabilitet.

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	6,50	6,75	7,00
Dagsværdi	24.798.000	23.876.000	23.021.000
Ændring i dagsværdi	922.000	0	-855.000

## Noter

### 8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2023	10.845.473
Årets afdrag	-1.072.684
Forventet afdrag indenfor 1 år	-1.128.383
Kostpris 30. juni 2024	8.644.406
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>8.644.406</b>

Tilgodehavendet er hos Bygningsstyrelsen og lyder på kr. 9.772.789, hvoraf der forventes et afdrag på kr. 1.128.373 i kommende regnskabsår, som således er medtaget under omsætningsaktiver - andre tilgodehavender.

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker, langfristet	10.463.607	1.999.859	1.560.274	0
Gæld til realkreditinstitutter	10.385.780	11.143.240	122.524	9.774.455
Deposita	66.400	66.400	0	0
	<b>20.915.787</b>	<b>13.209.499</b>	<b>1.682.798</b>	<b>9.774.455</b>

## Noter

### 10 Usikkerhed ved indregning og måling

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 6,75 %. 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. 855, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 922.

### 11 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse overfor Middelfart Sparekasse, Nykredit og Realkredit Danmark:

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Samsøgade ApS  
Bastian Gruppen ApS  
Bastian A/S  
Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS  
CKG 2 ApS  
Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS  
Kamtjatka A/S

Selvskyldnerkaution kan pr. 30/6 2024 maksimalt udgøre t.kr. 187.816.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samtr for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse i sambeskatningskredsen fremgår af regnskabet for Bastian Gruppen ApS.

## Noter

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.222, er der givet pant for i alt t.kr. 11.539 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 23.876.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 9.760 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 23.876. Ejerpantebreve for t.kr. 9.760 er deponeret til sikkerhed for Nykredit og Middelfart Sparekasse.

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 ES H.P. Hansens Gade 21 ApS  
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2  
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 09:06:09  
Underskrevet med MitID



## Carl Erik Graunkær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carl Erik Graunkær  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af ES H.P. Hansens Gade 21 ApS  
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2  
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 09:06:09  
Underskrevet med MitID



## Carl Erik Graunkær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carl Erik Graunkær  
Dirigent  
På vegne af ES H.P. Hansens Gade 21 ApS  
ID: 8f617699-9afb-40d7-a9a1-d287dedba0b2  
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 09:06:09  
Underskrevet med MitID



## Gert Ejvin Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Gert Ejvin Petersen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Bastian AS  
ID: faa95638-792e-48dd-8246-e11bfb193f3d  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2024 kl.: 17:22:59  
Underskrevet med MitID



## Mads Graunkær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mads Graunkær  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af ES H.P. Hansens Gade 21  
ID: bdc8827a-d399-4a4c-876e-0dbbd6879a4c  
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 10:31:34  
Underskrevet med MitID



## Kristen Vangsø Lauren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristen Vangsø Laursen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af ES H.P. Hansens Gade 21  
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a  
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 08:26:00  
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: 03-12-2024 kl.: 11:10:40  
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: 03-12-2024 kl.: 11:27:03  
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](http://www.esignatur.dk).