

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

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

---

**Årsrapport for 2024/25**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17. december 2025

---

Carl Erik Graunkær  
dirigent

Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th. | 8700 Horsens | Telefon 75 64 78 11 | [info@leifmikkelsen.dk](mailto:info@leifmikkelsen.dk) | [www.leifmikkelsen.dk](http://www.leifmikkelsen.dk)  
CVR. nr. 32676421 | Medlem af danske revisorer FSR

---

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	14
Balance pr. 30. juni 2025	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Caripo Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. december 2025

### Direktion

Carl Erik Graunkær  
direktør

### Bestyrelse

Carl Erik Graunkær

Mads Graunkær

Mikkel Graunkær

Kirsten Lisbeth Graunkær  
formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Caripo Ejendomsselskab A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Caripo Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Horsens, den 17. december 2025

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

Christian Lind Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
mne34489

## Selskabsoplysninger

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

CVR-nr.: 81 86 24 19

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Stiftet: 8. oktober 1976

Hjemsted: Horsens

**Bestyrelse** Carl Erik Graunkær  
Mads Graunkær  
Mikkel Graunkær  
Kirsten Lisbeth Graunkær, formand

**Direktion** Carl Erik Graunkær, direktør

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

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb af fast ejendom med henblik på udlejning og enhver i forbindelse hermed naturligt stående virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 842.940, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 64.508.610.

Der er i 2024/25 sket dagsværdiregulering af investeringsejendomme med kr. 1.640.838, hvilket har påvirket resultatet negativt.

### Finansiering

Selskabets pantebrevsrestgæld til realkreditinstitut udgør kr. 179.631.915 og kursværdien udgør kr. 163.331.838. Selskabet har derfor en potentiel kursgevinst pr. 30.6.2025 på kr. 16.300.077, der ikke er udnyttet.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Caripo Ejendomsselskab A/S for 2024/25 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 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## 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 3-5 år 0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 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.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme 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.

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

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 investeringsjendomme er pr. 30. juni 2025 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat til 4,5 - 5,0% for udlejning til beboelse og 6,0 - 7,0% for udlejning til erhverv, hvilket skal ses i forhold til afkast jvf. markedsrapport for Horsens fra Colliers på 5,0-6,0% og Nordicals på 5,0-5,75% for udlejning til beboelse.

Den lave afkastprocent er blandt andet begrundet i,

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

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Varebeholdninger

Varebeholdning består af indkøbte hårde hvidevarer og er værdiansat til kostpris.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

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

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

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netprovenuet 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 2024 - 30. juni 2025**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.300.597</b>	<b>8.022.366</b>
Personaleomkostninger	1	-2.017.769	-1.839.227
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>6.282.828</b>	<b>6.183.139</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-232.654	-201.690
Andre driftsomkostninger		-26.435	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>6.023.739</b>	<b>5.981.449</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-1.640.838	-22.473.829
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.382.901</b>	<b>-16.492.380</b>
Finansielle indtægter	3	1.886.432	1.985.883
Finansielle omkostninger	4	-5.722.649	-4.278.770
<b>Resultat før skat</b>		<b>546.684</b>	<b>-18.785.267</b>
Skat af årets resultat		296.256	4.600.883
<b>Årets resultat</b>		<b>842.940</b>	<b>-14.184.384</b>
Ekstraordinært udbytte		4.000.000	0
Overført resultat		-3.157.060	-14.184.384
		<b>842.940</b>	<b>-14.184.384</b>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	256.120.000	197.590.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	1.025.241	1.238.498
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>257.145.241</b>	<b>198.828.498</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>257.145.241</b>	<b>198.828.498</b>
Færdigvarer og handelsvarer		94.000	47.262
<b>Varebeholdninger</b>		<b>94.000</b>	<b>47.262</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.882	75.728
Igangværende arbejder for fremmed regning		51.348	39.632
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	40.903.306	47.353.912
Andre tilgodehavender		2.832.365	2.544.415
Periodeafgrænsningsposter		432.878	119.284
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.229.779</b>	<b>50.132.971</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>154</b>	<b>28.892</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>44.323.933</b>	<b>50.209.125</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>301.469.174</b>	<b>249.037.623</b>

## Balance pr. 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>64.008.610</u>	<u>67.165.669</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>64.508.610</u></b>	<b><u>67.665.669</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>22.091.432</u>	<u>22.416.755</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>22.091.432</u></b>	<b><u>22.416.755</u></b>
Banker		10.267.367	0
Gæld til realkreditinstitutter		174.204.389	135.499.488
Selskabsskat		<u>29.067</u>	<u>343.500</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>184.500.823</u></b>	<b><u>135.842.988</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.157.898	3.234.489
Banker		5.027.840	1.749.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.000	90.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.481.538	4.096.966
Selskabsskat		343.500	763.840
Anden gæld		11.309.521	9.179.592
Deposita		<u>4.958.012</u>	<u>3.998.158</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>30.368.309</u></b>	<b><u>23.112.211</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>214.869.132</u></b>	<b><u>158.955.199</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>301.469.174</u></b>	<b><u>249.037.623</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>ekstraordinært</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	67.165.670	0	67.665.670
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	-3.157.060	4.000.000	842.940
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>64.008.610</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>64.508.610</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.840.962	1.687.925
Pensioner	127.445	111.734
Andre omkostninger til social sikring	<u>49.362</u>	<u>39.568</u>
	<b><u>2.017.769</u></b>	<b><u>1.839.227</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.640.838</u>	<u>-22.473.829</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>-1.640.838</u></b>	<b><u>-22.473.829</u></b>
	<b><u>-1.640.838</u></b>	<b><u>-22.473.829</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.785.956	1.918.494
Andre finansielle indtægter	<u>100.476</u>	<u>67.389</u>
	<b><u>1.886.432</u></b>	<b><u>1.985.883</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>5.722.649</u>	<u>4.278.770</u>
	<b><u>5.722.649</u></b>	<b><u>4.278.770</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024	107.475.415
Tilgang i årets løb	60.170.838
Kostpris 30. juni 2025	167.646.253
Værdireguleringer 1. juli 2024	90.114.585
Værdiregulering	-1.640.838
Værdireguleringer 30. juni 2025	88.473.747
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>256.120.000</b>

På selskabets ejendomme er der tinglyst indekslån stor t.kr. 4.485. Lånene vedrørende byfornyelse og ydelserne betales af staten og kommunen.

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

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

Dagsværdi 30. juni 2025: Erhvervsejendomme kr. 17.506.000 og beboelsesejendomme kr. 238.614.000.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør kr. -1.640.838.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

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

Administrationsomkostninger udgør kr. 3.650 pr. lejemål.

Driftsomkostningerne udgør for erhvervsejendomme 4-6% og for beboelsesejendomme 16-18% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør kr. 50-55 pr. m<sup>2</sup>. En erhvervsejendom anvender kr. 25 pr. m<sup>2</sup>.

Omkostninger til vicevært udgør kr. 2.525 pr. lejemål.

## Noter

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5% - 7,0%.

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

	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,75	5,00	5,25
Dagsværdi	269.076.000	256.120.000	244.397.000
Ændring i dagsværdi	12.956.000	0	-11.723.000

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2024	1.828.163
Tilgang i årets løb	74.832
Afgang i årets løb	-94.130
Kostpris 30. juni 2025	1.808.865
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	589.665
Årets afskrivninger	232.655
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-38.696
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	783.624
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>1.025.241</b>

## Noter

### 7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Heraf er ydet ansvarligt lån på 15 mill.kr. I tilfælde af konkurs hos låntager står lånet tilbage for al anden simpel gæld hos låntager, men forud for andre efterstillede krav.

Der er modtaget afdrag på 2,9 mill.kr. i november 2025 på ydet ansvarligt lån.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli 2024	<u>Gæld</u> 30. juni 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Banker	0	10.694.067	426.700	8.529.000
Gæld til realkreditinstitutter	138.733.977	177.935.587	3.731.198	160.583.270
Selskabsskat	343.500	29.067	0	0
	<b><u>139.077.477</u></b>	<b><u>188.658.721</u></b>	<b><u>4.157.898</u></b>	<b><u>169.112.270</u></b>

Indregnet amortiseringssaldo udgør pr. 30. juni 2025 kr. 1.696.330 for realkreditinstitutter og kr. 128.036 for banker.

Erhvervslån på 11 mill.kr. hos Vestjysk Bank er med variabel rente (pt 3,5%) og en månedlig ydelse på kr. 66.600. Den variable rente medfører, at afdragsprofilen er skønnet.

### 9 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

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

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

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvise store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25% i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 11.723, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 12.956.

## Noter

### 10 Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatning:

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

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet sikkerhed overfor Vestjysk Bank ved ubegrænset selvskyldnerkaution overfor Caripo Biler A/S og Caripo Leasing A/S.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 177.935 samt indeksslån på t.kr. 4.485, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2025 udgør t.kr. 256.120.

Sikkerhedsstillelse overfor Vestjysk Bank:

Ejerpantebrev t.kr. 6.300 med pant i ejendommenes bogførte værdi t.kr. 115.830: Svanes Plads 9, Spedalsø 21, Vimmelskafte 16, Frederiksgade 86-94, Ndr. Kirkegårdsalle 6-10, Sønderbrogade 59, Beringsgade 4, 6, 8 og 10, Fabrikvej 5, Stjernholmegade 1, Smedegade 13, Smedegade 15, Emil Møllersgade 121, Smedegade 30-32, Sjællandsgade 16, Borgergade 15, Boller Slotsvej 17, Vimmelskafte 9, Vimmelskafte 14, Jyllandsgade 3, alle 8700 Horsens.

Ejerpantebrev t.kr. 430 med pant i ejendommens bogførte værdi t.kr. 4.560: Frederiksgade 10, 8700 Horsens.

Ejerpantebrev t.kr. 2.900 med pant i ejendommens bogførte værdi t.kr. 25.850: Kløvermarksvej 3-11, 8300 Odder.

Ejerpantebrev t.kr. 3.900 med pant i ejendommens bogførte værdi t.kr. 1.894: Åboulevarden 123-125, 8700 Horsens.

Ejerpantebrev t.kr. 5.000 med pant i ejendommens bogførte værdi t.kr. 58.444: Peder Kællers Vej 1A-7H.

Ejerpantebrev t.kr. 3.100 i ejendommen Torstedalle 2, 8700 Horsens stillet overfor Caripo Ejendomsselskab A/S.

Sikkerhedsstillelse overfor Nykredit:

Kaution stillet overfor Materielgården ApS for lån i ejendommen Høegh Guldbergs Gade 36, 8700 Horsens.

### 12 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

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

**Noter**