Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28[1] · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

Cital A/S

Brunde Vest 17, Brunde, 6230 Rødekro

CVR-nr. 29 62 07 68

Årsrapport

1. april 2022 - 31. marts 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023.

Henning Voldbjerg Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. april 2022 - 31. marts 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMtnP2503544460

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 for Cital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 30. juni 2023

Direktion

Henning Voldbjerg Sørensen

Bestyrelse

Stewart Stjernholm Laursen Formand	Leif Nørgaard Lauridsen	Henning Voldbjerg Sørensen

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMtnP250354460

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionærerne i Cital A/S

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cital A/S for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 31. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 revisorers 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 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMtnP2503544460

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Aabenraa, den 30. juni 2023

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Michael Johansen
Statsaut. revisor
mne24695

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP250354460

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cital A/S Brunde Vest 17 Brunde 6230 Rødekro	
	CVR-nr.:	29 62 07 68
	Regnskabsår:	1. april - 31. marts
Bestyrelse	Stewart Stjernholm Laursen, Formand Leif Nørgaard Lauridsen Henning Voldbjerg Sørensen	
Direktion	Henning Voldbjerg Sørensen	
Revision	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa	
Dattervirksomhed	NP Byg ApS, Aabenraa	

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMtnP2503544460

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMtnP2503544460

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cital A/S 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdien primo med tillæg af forbedringer.

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

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

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

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 gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMtnP2503544460

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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

Cital A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

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 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
Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

Note		2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	**5.155.555**	**4.479.584**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	681.029	758.984
2	Personaleomkostninger	-785.620	-1.217.496
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-154.825	-152.653
	Andre driftsomkostninger	-7.500	0
	Driftsresultat	**4.888.639**	**3.868.419**
	Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-36.058	-87.210
	Andre finansielle indtægter	30.566	3.699.393
	Øvrige finansielle omkostninger	-2.279.949	-2.379.617
	Resultat før skat	**2.603.198**	**5.100.985**
	Skat af årets resultat	-563.884	-1.191.240
	Årets resultat	**2.039.314**	**3.909.745**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-36.058	-87.210
	Overføres til overført resultat	2.075.372	3.996.955
	Disponeret i alt	**2.039.314**	**3.909.745**

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

Balance 31. marts

Aktiver

Note		2023	2022
	Anlægsaktiver		
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	127.719	215.343
4	Investeringsejendomme	121.511.651	113.711.375
	Materielle anlægsaktiver i alt	121.639.370	113.926.718
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	565.839	601.897
	Finansielle anlægsaktiver i alt	565.839	601.897
	Anlægsaktiver i alt	**122.205.209**	**114.528.615**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.143	41.372
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	870.915	752.174
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	30.382	48.246
	Andre tilgodehavender	372.960	4.363.838
	Periodeafgrænsningsposter	670.235	482.882
	Tilgodehavender i alt	1.962.635	5.688.512
	Likvide beholdninger	4.290	4.340
	Omsætningsaktiver i alt	**1.966.925**	**5.692.852**
	Aktiver i alt	**124.172.134**	**120.221.467**

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

Balance 31. marts

Passiver

Note		2023	2022
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	265.839	301.897
6	Reserve for sikringstransaktioner	603.073	396.431
7	Overført resultat	25.061.616	22.986.244
	Egenkapital i alt	**26.530.528**	**24.284.572**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	5.774.129	5.361.577
	Hensatte forpligtelser i alt	**5.774.129**	**5.361.577**
	Gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	68.287.391	66.445.919
	Gæld til pengeinstitutter	5.027.836	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	504.403	1.106.526
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	73.819.630	67.552.445
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.434.000	1.194.000
	Gæld til pengeinstitutter	12.746.391	17.102.044
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	893.894	378.719
	Selskabsskat	157.998	642.240
	Anden gæld	2.489.853	3.397.252
	Periodeafgrænsningsposter	325.711	308.618
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.047.847	23.022.873
	Gældsforpligtelser i alt	**91.867.477**	**90.575.318**
	Passiver i alt	**124.172.134**	**120.221.467**

1 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMtnP2503544460

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi 31. marts 2023	121.511.651	92.664
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	681.029	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	264.926

	2022/23	2021/22
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	516.237	934.408
Pensioner	242.465	258.408
Andre omkostninger til social sikring	26.918	24.680
	785.620	**1.217.496**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	6

3. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. april 2022	1.243.134
Tilgang	57.500
Afgang	-117.610
Kostpris 31. marts 2023	**1.183.024**
Af- og nedskrivninger 1. april 2022	1.027.791
Årets afskrivninger	66.586
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-39.072
Af- og nedskrivninger 31. marts 2023	**1.055.305**
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	**127.719**

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

Noter

		31/3 2023	31/3 2022
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. april 2022	97.750.595	87.912.244
	Tilgang i årets løb	7.119.247	9.838.351
	Kostpris 31. marts 2023	**104.869.842**	**97.750.595**
	Regulering til dagsværdi 1. april 2022	15.960.780	15.201.796
	Årets regulering til dagsværdi	681.029	758.984
	Regulering til dagsværdi 31. marts 2023	**16.641.809**	**15.960.780**
	Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	**121.511.651**	**113.711.375**

Ejendommene består af to udlejningsejendomme og en særskilt grund i Rødekro, to udlejningsejendomme i Sønderborg samt 7 udlejningsejendomme i Aabenraa.

Ejendommen Brunde Vest 17 blev anskaffet i 2006, grunden Brunde Vest 16 blev anskaffet i 2009, ejendommen Brunde Vest 2 blev anskaffet i 2013, Ejendommen Dybbølgade 11A blev anskaffet i 2017 og ejendommen Langbrogade 1-9 blev anskaffet i 2018. Ejendommen Haderslevvej 8A blev anskaffet i 2020, ejendommen Møllegade 13 blev anskaffet i 2019, ejendommene Haderslevvej 24 og Haderslevvej 24A blev anskaffet i 2020, ejendommen Nørretorv 3-5 blev anskaffet i 2021, ejendommen Haderslevvej 26 blev anskaffet i 2021 og ejendommen Linsnakkevej 10 blev anskaffet i 2021

Ejendommen Brunde Vest 17 udlejes til erhvervslejemål. I ejendommen Brunde Vest 2 er der syv lejemål, hvor de fem lejemål udlejes til erhvervslejemål og de to lejemål udlejes til bolig. I ejendommen Dybbølgade 11A er der fem lejemål, som alle udlejes til bolig. I ejendommen Langbrogade 1-9 er der 40 lejemål, som alle udlejes til bolig. I ejendommen Haderslevvej 8A er der 9 lejemål, hvoraf 8 udlejes til bolig og 1 lejemål udlejes til erhverv. I ejendommen Møllegade 13 er der 6 lejemål, som udlejes til bolig. I ejendommen Haderslevvej 24 er der 7 lejemål, som udlejes til bolig. I ejendommen Haderslevvej 24A er der 12 boliger, som udlejes til bolig. Ejendommene Nørretorv 3-5, Haderslevvej 26 og Lindsnakkevej 10 er under indretning / ombygning.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

De fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i en skønnet årlig gennemsnitlig leje. Årlige driftsomkostninger, herunder løbende vedligeholdelse er skønnet.

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMtnP2503544460

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved beregningen er anvendt af afkast i intervallet 7% - 7,2% for udlejningsejendomme til erhverv og et afkast i intervallet 5,5% - 6,55% på udlejningsejendomme til bolig. Afkastet er fastlagt under hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	31/3 2023	31/3 2022
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. april 2022	300.000	300.000
Kostpris 31. marts 2023	**300.000**	**300.000**
Opskrivninger 1. april 2022	301.897	389.107
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-36.058	-87.210
Opskrivninger 31. marts 2023	**265.839**	**301.897**
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	**565.839**	**601.897**

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	**Ejerandel**
NP Byg ApS	Aabenraa	100 %

6. Reserve for sikringstransaktioner		
Reserve for sikringstransaktioner 1. april 2022	396.431	161.933
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	264.926	300.639
Skat af årets regulering	-58.284	-66.141
	603.073	**396.431**
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. april 2022	22.986.244	18.989.289
Årets overførte overskud eller underskud	2.075.372	3.996.955
	25.061.616	**22.986.244**

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

Noter

		31/3 2023	31/3 2022
8.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	69.721.391	67.639.919
	Heraf forfalder inden for 1 år	-1.434.000	-1.194.000
		68.287.391	**66.445.919**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	63.055.000	49.278.000

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.721 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 udgør 121.551 t.kr.

Ejerpantebreve på ialt 5.750 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 udgør 29.486 t.kr., er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Ovenstående ejerpantebreve på 5.750 t.kr. er samtidig stillet til sikkerhed for Compass Fairs ApS's mellemværende med pengeinstitut.

Ejerpantebreve på ialt 23.442 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør 55.310 t.kr., er stiller til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMtnP2503544460

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 39 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 23 måneder og en samlet restleasingydelse på 73 t.kr.

Selskabet har lavet en støtteerklæring for 2022 til finansiering af driften for NP Byg ApS.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

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.

Henning Voldbjerg Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henning Voldbjerg Sørensen
Direktør
ID: 45921728-56a8-4be2-a65b-12d2f997657d
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 16:59:43
Underskrevet med MitID

Henning Voldbjerg Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henning Voldbjerg Sørensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 45921728-56a8-4be2-a65b-12d2f997657d
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 16:59:43
Underskrevet med MitID

Stewart Laursen Stjernholm

Navnet returneret af norsk BankID (NO) var:
Stewart Laursen Stjernholm
Bestyrelsesformand
ID: 6761d904-8946-413f-8bd3-e7c5b2f2aef7
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 15:44:23
Underskrevet med BankID (NO)

Leif Nørgaard Lauridsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Leif Nørgaard Lauridsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 8f996614-296d-4822-9fe1-dcb1411ec6f5
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 14:03:03
Underskrevet med MitID

Henning Voldbjerg Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henning Voldbjerg Sørensen
Dirigent
ID: 45921728-56a8-4be2-a65b-12d2f997657d
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2023 kl.: 08:14:59
Underskrevet med MitID

Michael Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Johansen
Revisor
ID: 8f3da0e9-223c-4ed8-9e8b-8aa8aa585013
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2023 kl.: 09:39:54
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 6ed1bauMnP2503544460

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.

Secured by esignatur