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: 83500epHNwHl248022402

Cital A/S

Brunde Vest 17, Brunde, 6230 Rødekro

CVR-nr. 29 62 07 68

Årsrapport

1. april 2021 - 31. marts 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2022.

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 2021 - 31. marts 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHI248022402

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 11. juli 2022

Direktion

Henning Voldbjerg Sørensen

Bestyrelse

Stewart Stjernholm Laursen
Formand

Leif Nørgaard Lauridsen

Henning Voldbjerg Sørensen

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHI248022402

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 2021 - 31. marts 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 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: 83500epHNwHI248022402

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 11. juli 2022

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

Michael Johansen
Statsaut. revisor
mne24695

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHl248022402

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: 83500epHNwHl248022402

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: 83500epHNwHI248022402

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHI248022402

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHI248022402

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHl248022402

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHI248022402

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Gældsforpligtelser

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: 83500epHNwH248022402

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

Note		2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	**4.479.584**	**4.825.455**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	758.984	5.389.319
2	Personaleomkostninger	-1.217.496	-757.049
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-152.653	-150.802
	Driftsresultat	**3.868.419**	**9.306.923**
	Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-87.210	44.848
	Andre finansielle indtægter	3.699.393	69.886
3	Øvrige finansielle omkostninger	-2.379.617	-1.939.018
	Resultat før skat	**5.100.985**	**7.482.639**
	Skat af årets resultat	-1.191.240	-1.590.986
	Årets resultat	**3.909.745**	**5.891.653**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-87.210	44.848
	Overføres til overført resultat	3.996.955	5.846.805
	Disponeret i alt	**3.909.745**	**5.891.653**

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHl248022402

Balance 31. marts

Aktiver

Note		2022	2021
	Anlægsaktiver		
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	215.343	281.929
5	Investeringsejendomme	113.711.375	103.114.040
	Materielle anlægsaktiver i alt	113.926.718	103.395.969
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	601.897	689.107
	Finansielle anlægsaktiver i alt	601.897	689.107
	Anlægsaktiver i alt	**114.528.615**	**104.085.076**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.372	59.747
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	752.174	644.744
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	48.246	40.084
	Andre tilgodehavender	4.363.838	73.531
	Periodeafgrænsningsposter	482.882	419.616
	Tilgodehavender i alt	5.688.512	1.237.722
	Likvide beholdninger	4.340	2.553
	Omsætningsaktiver i alt	**5.692.852**	**1.240.275**
	Aktiver i alt	**120.221.467**	**105.325.351**

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHI248022402

Balance 31. marts

Passiver

Note		2022	2021
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	301.897	389.107
7	Reserve for sikringstransaktioner	396.431	161.933
8	Overført resultat	22.986.244	18.989.289
	Egenkapital i alt	**24.284.572**	**20.140.329**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	5.361.577	4.857.190
	Hensatte forpligtelser i alt	**5.361.577**	**4.857.190**
	Gældsforpligtelser		
9	Gæld til realkreditinstitutter	66.445.919	58.512.828
10	Gæld til pengeinstitutter	0	3.608.923
11	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.106.526	1.444.063
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.552.445	63.565.814
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.194.000	1.610.000
	Gæld til pengeinstitutter	17.102.044	10.953.277
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	378.719	493.967
	Selskabsskat	642.240	38.100
	Anden gæld	3.397.252	3.338.655
	Periodeafgrænsningsposter	308.618	328.019
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.022.873	16.762.018
	Gældsforpligtelser i alt	**90.575.318**	**80.327.832**
	Passiver i alt	**120.221.467**	**105.325.351**

1 Oplysninger om dagsværdi

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Eventualposter

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHI248022402

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi 31. marts 2022	113.711.375	658.229
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	758.984	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	300.639

	2021/22	2020/21
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	934.408	646.262
Pensioner	258.408	104.758
Andre omkostninger til social sikring	24.680	6.029
	1.217.496	**757.049**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	2
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.379.617	1.939.018
	2.379.617	**1.939.018**

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. april 2021	1.243.134
Kostpris 31. marts 2022	**1.243.134**
Af- og nedskrivninger 1. april 2021	961.205
Årets afskrivninger	66.586
Af- og nedskrivninger 31. marts 2022	**1.027.791**
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	**215.343**

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHl248022402

Noter

		31/3 2022	31/3 2021
5.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. april 2021	87.912.244	69.323.241
	Tilgang i årets løb	9.838.351	18.589.003
	Kostpris 31. marts 2022	**97.750.595**	**87.912.244**
	Regulering til dagsværdi 1. april 2021	15.201.796	9.812.477
	Årets regulering til dagsværdi	758.984	5.389.319
	Regulering til dagsværdi 31. marts 2022	**15.960.780**	**15.201.796**
	Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	**113.711.375**	**103.114.040**

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: 83500epHNwHI248022402

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved beregningen er anvendt af afkast i intervallet 6,95% - 7% for udlejningsejendomme til erhverv og et afkast i intervallet 5,30% - 6,3% 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.

6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. april 2021	300.000	300.000
Kostpris 31. marts 2022	**300.000**	**300.000**
Opskrivninger 1. april 2021	389.107	344.259
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-87.210	44.848
Opskrivninger 31. marts 2022	**301.897**	**389.107**
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	**601.897**	**689.107**

Tilknyttet virksomhed:

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

7. Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner 1. april 2021	161.933	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	300.639	207.606
Skat af årets regulering	-66.141	-45.673
	396.431	**161.933**

8. Overført resultat

Overført resultat 1. april 2021	18.989.289	13.142.484
Årets overførte overskud eller underskud	3.996.955	5.846.805
	22.986.244	**18.989.289**

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHl248022402

Noter

		31/3 2022	31/3 2021
9.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	67.639.919	59.686.828
	Heraf forfalder inden for 1 år	-1.194.000	-1.174.000
		66.445.919	**58.512.828**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	49.278.000	51.740.000
10.	**Gæld til pengeinstitutter**		
	Gæld til pengeinstitutter i alt	0	4.044.923
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	-436.000
		0	**3.608.923**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	1.482.000
11.	**Gæld til tilknyttede virksomheder**		
	Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.106.526	1.444.063
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	**1.106.526**	**1.444.063**

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.640 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør 113.711 t.kr.

Ejerpantebreve på ialt 5.750 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 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 2021 udgør 55.310 t.kr., er stiller til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwHl2480224O2

Noter

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 39 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 35 måneder og en samlet restleasingydelse på 112 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: 83500epHNwHl248022402

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

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-509335728461
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2022 kl.: 15:28:39
Underskrevet med NemID

Henning Voldbjerg Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-509335728461
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2022 kl.: 15:28:39
Underskrevet med NemID

Stjernholm, Stewart Laursen

Som Bestyrelsesmedlem
ID: 9578-5997-4-1488807
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2022 kl.: 12:12:15
Underskrevet med BankID (NO)

Leif Nørgaard Lauridsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-484962541020
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2022 kl.: 17:41:31
Underskrevet med NemID

Michael Johansen

Som Revisor
RID: 1294823037375
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2022 kl.: 12:13:42
Underskrevet med NemID

Henning Voldbjerg Sørensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-509335728461
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2022 kl.: 12:15:39
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 83500epHNwH248022402

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