

MAP Bolig A/S

Horsensvej 29 A

8722 Hedensted

CVR-nr. 13 62 76 30

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 22/09 2023

Peter Due Laursen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	12
Balance pr. 30. april 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

MAP Bolig A/S
Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 13 62 76 30
Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Peter Due Laursen, formand
Anette Due Laursen
Knud Laursen
Simon Skov Sørensen

Direktion

Nordin Naciri, direktør
Knud Laursen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for MAP Bolig 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. april 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 22. september 2023

Direktion

Nordin Naciri
direktør

Knud Laursen
direktør

Bestyrelse

Peter Due Laursen
formand

Anette Due Laursen

Knud Laursen

Simon Skov Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MAP Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MAP Bolig A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Horsens, den 22. september 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47422

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervs- og boligenheder i selskabets ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoomsætning samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, samt note 7.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 7,0 mio.kr. jf. omtale note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2022/23 blev der realiseret et overskud før skat på 9.964 t.kr. mod et overskud før skat på 433 t.kr. i 2021/22, hvilket stemmer overens med ledelsens forventninger for regnskabsåret. Resultatet før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af værdipapirer på 3.895 t.kr. mod en negativ påvirkning i 2021/22 på 1.021 t.kr. Derudover er resultatet positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 5.482 t.kr. mod 1.393 t.kr. i 2021/22. Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme samt gevinst på aktier, er resultatet af driften før skat 507 t.kr. mod 60 t.kr. i 2021/22, hvilket er som forventet. Selskabets soliditet udgør 50,1% mod 48,3% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 58,9% mod 56,5% sidste år. Årets resultat efter skat udgør et overskud på 7.720 t.kr. mod et overskud på 511 t.kr. i 2021/22.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et resultat af driften i regnskabsåret 2023/24 af passende niveau.

Usikre faktorer ved virksomhedens forventede udvikling

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne virksomheder udgør 23.925 t.kr. Prioritetsgælden er variabelt forrentet, og øvrige rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af 2022/23 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 239 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisici, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MAP Bolig A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 51 t.kr. i 2022_23 samt 54 t.kr. i 2021_22, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af erhvervs- og beboelsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme mv. indgår ikke i lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, kontorhold og salgsfremmende omkostninger mv.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2023 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.

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

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Nettoomsætning		7.641.218	6.998.611
Andre driftsindtægter		327.730	568.145
Ejendomsomkostninger		(4.128.542)	(4.224.717)
Andre eksterne omkostninger		(519.737)	(385.046)
Bruttoresultat		3.320.669	2.956.993
Personaleomkostninger	1	(2.245.229)	(2.342.806)
Resultat før af- og nedskrivninger		1.075.440	614.187
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	(156.875)	(166.952)
Andre driftsomkostninger		(415.362)	(596.631)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		503.203	(149.396)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.481.903	1.393.679
Resultat før finansielle poster		5.985.106	1.244.283
Finansielle indtægter	3,4	4.652.543	488.319
Finansielle omkostninger	3,5	(674.033)	(1.299.236)
Resultat før skat		9.963.616	433.366
Skat af årets resultat	6	(2.243.833)	78.097
Årets resultat		7.719.783	511.463
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.719.783	511.463
		7.719.783	511.463

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	104.005.195	98.523.292
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	<u>281.192</u>	<u>340.197</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>104.286.387</u>	<u>98.863.489</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>104.286.387</u>	<u>98.863.489</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>537.448</u>	<u>586.197</u>
Varebeholdninger		<u>537.448</u>	<u>586.197</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		145.301	248.539
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.991.076	29.611.684
Andre tilgodehavender		473.244	2.169.178
Selskabsskat		996	365.369
Periodeafgrænsningsposter		<u>90.147</u>	<u>114.821</u>
Tilgodehavender		<u>33.700.764</u>	<u>32.509.591</u>
Værdipapirer	3	<u>16.617.124</u>	<u>12.721.696</u>
Værdipapirer		<u>16.617.124</u>	<u>12.721.696</u>
Likvide beholdninger		<u>14.955</u>	<u>204.453</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>50.870.291</u>	<u>46.021.937</u>
Aktiver i alt		<u>155.156.678</u>	<u>144.885.426</u>

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>77.160.874</u>	<u>69.441.091</u>
Egenkapital	9	<u>77.660.874</u>	<u>69.941.091</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>13.782.964</u>	<u>11.962.557</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>13.782.964</u>	<u>11.962.557</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>58.503.105</u>	<u>58.517.094</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>58.503.105</u>	<u>58.517.094</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	7.062	6.931
Banker		1.578.724	1.510.589
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.341	31.341
Leverandører af varer og tjenesteydelser		722.528	351.272
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.555	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		390.752	432.241
Selskabsskat		371.910	0
Anden gæld		212.837	306.723
Periodeafgrænsningsposter		50.973	54.060
Deposita		<u>1.798.053</u>	<u>1.771.527</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.209.735</u>	<u>4.464.684</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>63.712.840</u>	<u>62.981.778</u>
Passiver i alt		<u>155.156.678</u>	<u>144.885.426</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	500.000	69.441.091	69.941.091
Årets resultat	0	7.719.783	7.719.783
Egenkapital 30. april 2023	500.000	77.160.874	77.660.874

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.150.436	2.302.297
Pensioner	47.253	0
Andre omkostninger til social sikring	47.540	40.509
	<u>2.245.229</u>	<u>2.342.806</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>6</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>156.875</u>	<u>166.952</u>
	<u>156.875</u>	<u>166.952</u>
3 Oplysning om dagsværdi		
Indtægter værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>12.721.696</u>	<u>13.743.642</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>3.895.428</u>	<u>(1.021.946)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>16.617.124</u>	<u>12.721.696</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	757.115	488.319
Dagsværdireguleringer	<u>3.895.428</u>	<u>0</u>
	<u>4.652.543</u>	<u>488.319</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	674.033	277.290
Dagsværdireguleringer	<u>0</u>	<u>1.021.946</u>
	<u>674.033</u>	<u>1.299.236</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	371.910	0
Årets udskudte skat	1.820.407	96.077
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>51.516</u>	<u>(174.174)</u>
	<u>2.243.833</u>	<u>(78.097)</u>

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2022	48.479.857
Kostpris 30. april 2023	48.479.857
Værdireguleringer 1. maj 2022	50.043.435
Årets værdireguleringer	5.481.903
Værdireguleringer 30. april 2023	55.525.338
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>104.005.195</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Enkelte ejendomme måles til individuelle vurderede salgspriser opgjort af ledelsen.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 689 kr. mod sidste år 666 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 11.117 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 180 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 2,4%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 - 6 måneder.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 5,93% pr. 30.04.2023. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,0 mio. kr.

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

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

Geografisk placering	Samlet dagsværdi mio. kr.	Kapitalise- ringsfaktor i %	Vægtet afkast- krav i %	Reducering i dagsværdi som følge af en for- øgelse af afkast- krav på 0,5%- point mio. kr.
Boliglejemål, Østjylland	35,3	5,25-8,50	6,20%	2,6
Boliglejemål, Trekantsområdet	51,3	5,50-7,00	5,84%	4,1
Erhvervslejemål, Trekants- området	3,6	5,50	5,50%	0,3
	90,2		5,93%	7,0

Følgende ejendomme er pr. 30.04.2023 af ledelsen værdiansat til vurderede salgspriser:

Boliglejemål, Østjylland	6,4
Boliglejemål, Trekantsområdet	2,3
Boliglejemål, København	5,1
	13,8
Investerings ejendomme i alt	104,0

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2022	1.461.049
Tilgang i årets løb	168.330
Afgang i årets løb	(37.500)
Kostpris 30. april 2023	<u>1.591.879</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	1.151.853
Årets afskrivninger	119.375
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	39.459
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	<u>1.310.687</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>281.192</u>

9 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
37 A-aktier á kr. 1.000	37.000
72 B-aktier á kr. 1.000	72.000
391 C-aktier á kr. 1.000	391.000
	<u>500.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

10 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. maj 2022</u>	<u>Gæld</u> <u>30. april 2023</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	58.524.025	58.510.167	7.062	53.867.235
	58.524.025	58.510.167	7.062	53.867.235

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør pr. 30.04.2023 58.510 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 104.005 t.kr. mod 92.180 t.kr. i 2021/22.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 4.142 t.kr. i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 66.952 t.kr. mod 63.337 t.kr. i 2021/22.

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for selskabets bankgæld. Bankgæld udgør 1.579 kr. mod 1.510 t.kr. i 2021/22. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 16.617 t.kr. mod 12.722 t.kr. i 2021/22.

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for E-Bolig A/S' mellemværende med Sydbank A/S. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 16.617 t.kr. mod 12.722 t.kr. i 2021/22.

Bankindestående er pantsat til sikkerhed for E-Bolig A/S' mellemværende med Sydbank A/S. Regnskabsmæssig værdi af pantsat bankindestående udgør 15 t.kr. mod 204 t.kr. i 2021/22.