

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

MAP Bolig A/S

Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr. 13 62 76 30

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 23/09 2022

Peter Due Laursen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022	12
Balance pr. 30. april 2022	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 2021 - 30. april 2022
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

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

Direktion

Nordin Naciri, direktør
Knud Laursen

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 23. september 2022

Direktion

Nordin Naciri
direktør

Knud Laursen

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 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 23. september 2022

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 nettoindtjening 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 6,6 mio. kr. jf. omtale i note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2021/22 blev der realiseret et overskud før skat på 433 t.kr. mod et overskud før skat på 6.510 t.kr. i 2020/21, hvilket anses for værende tilfredsstillende. Resultatet før skat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af værdipapirer på 1.021 t.kr. mod en positiv påvirkning i 2020/21 på 4.340 t.kr.. Derudover er resultatet positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 1.393 t.kr. mod 119 t.kr. i 2020/21. Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme samt kurstab på aktier, er resultatet af driften før skat 60 t.kr. mod 2.051 t.kr. i 2020/21, hvilket er som forventet. Selskabets soliditet udgør 48,3% mod 48,7% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 56,5% mod 57,0% sidste år. Årets resultat efter skat udgør et overskud på 511 t.kr. mod et overskud på 4.877 t.kr. i 2020/21.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et resultat af driften i regnskabsåret 2022/23 af passende niveau.

Usikre faktorer ved virksomhedens forventede udvikling

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne virksomheder udgør 30.218 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 2021/22 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 302 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisici, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MAP Bolig A/S for 2021/22 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 2021/22 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

Nettoomsætning

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

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

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 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 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 investeringsjendomme er pr. 30. april 2022 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

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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2021 - 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Nettoomsætning		6.998.611	7.311.925
Andre driftsindtægter		568.145	464.867
Ejendomsomkostninger		(4.224.717)	(3.096.571)
Andre eksterne omkostninger		(385.046)	(354.563)
Bruttoresultat		2.956.993	4.325.658
Personaleomkostninger	1	(2.342.806)	(1.717.579)
Resultat før af- og nedskrivninger		614.187	2.608.079
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	(166.952)	(146.285)
Andre driftsomkostninger		(596.631)	(598.208)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		(149.396)	1.863.586
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.393.679	119.288
Resultat før finansielle poster		1.244.283	1.982.874
Finansielle indtægter	4	488.319	4.795.244
Finansielle omkostninger	3,5	(1.299.236)	(267.668)
Resultat før skat		433.366	6.510.450
Skat af årets resultat	6	78.097	(1.633.888)
Årets resultat		511.463	4.876.562
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		511.463	4.876.562
		511.463	4.876.562

Balance pr. 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	98.523.292	97.129.613
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	340.197	352.149
Materielle anlægsaktiver		<u>98.863.489</u>	<u>97.481.762</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>98.863.489</u>	<u>97.481.762</u>
Færdigvarer og handelsvarer		586.197	631.418
Varebeholdninger		<u>586.197</u>	<u>631.418</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		248.539	106.010
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.611.684	24.123.918
Andre tilgodehavender		2.169.178	6.155.834
Selskabsskat		365.369	182.278
Periodeafgrænsningsposter		114.821	81.495
Tilgodehavender		<u>32.509.591</u>	<u>30.649.535</u>
Værdipapirer	3	12.721.696	13.743.642
Værdipapirer		<u>12.721.696</u>	<u>13.743.642</u>
Likvide beholdninger		<u>204.453</u>	<u>34.068</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>46.021.937</u>	<u>45.058.663</u>
Aktiver i alt		<u>144.885.426</u>	<u>142.540.425</u>

Balance pr. 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>69.441.091</u>	<u>68.929.628</u>
Egenkapital	9	<u>69.941.091</u>	<u>69.429.628</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>11.962.557</u>	<u>11.866.480</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>11.962.557</u>	<u>11.866.480</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>58.517.094</u>	<u>58.521.298</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>58.517.094</u>	<u>58.521.298</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	6.931	6.842
Banker		1.510.589	114.240
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.341	31.341
Leverandører af varer og tjenesteydelser		351.272	174.066
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	39.853
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		432.241	374.931
Anden gæld		360.783	374.358
Deposita		<u>1.771.527</u>	<u>1.607.388</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.464.684</u>	<u>2.723.019</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>62.981.778</u>	<u>61.244.317</u>
Passiver i alt		<u>144.885.426</u>	<u>142.540.425</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2021	500.000	68.929.628	69.429.628
Årets resultat	0	511.463	511.463
Egenkapital 30. april 2022	500.000	69.441.091	69.941.091

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.302.297	1.676.995
Pensioner	0	6.334
Andre omkostninger til social sikring	40.509	34.250
	<u>2.342.806</u>	<u>1.717.579</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>166.952</u>	<u>146.285</u>
	<u>166.952</u>	<u>146.285</u>
3 Oplysning om dagsværdi		
Børsnoterede værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>13.743.642</u>	<u>9.403.391</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(1.021.946)</u>	<u>4.340.251</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>12.721.696</u>	<u>13.743.642</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	488.319	454.993
Dagsværdireguleringer	<u>0</u>	<u>4.340.251</u>
	<u>488.319</u>	<u>4.795.244</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	277.290	267.668
Dagsværdireguleringer	<u>1.021.946</u>	<u>0</u>
	<u>1.299.236</u>	<u>267.668</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	96.077	1.432.299
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>(174.174)</u>	<u>201.589</u>
	<u>(78.097)</u>	<u>1.633.888</u>

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2021	48.479.857
Kostpris 30. april 2022	48.479.857
Værdireguleringer 1. maj 2021	48.649.756
Årets værdireguleringer	1.393.679
Værdireguleringer 30. april 2022	50.043.435
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	<u>98.523.292</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 666 kr. mod sidste år 642 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 11.117 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 362 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 5,2%. 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. 30.04.2022. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,6 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	33,4	5,25-8,50	6,19%	2,5
Boliglejemål, Trekantsområdet	48,0	5,50-7,00	5,83%	3,8
Erhvervslejemål, Trekants- området	3,3	5,50	5,50%	0,3
	84,7		5,93%	6,6

Følgende ejendomme er pr. 30.04.2022 af ledelsen værdiansat til vurderede salgspriser:

Boliglejemål, Østjylland	6,4
Boliglejemål, Trekantsområdet	2,3
Boliglejemål, København	5,1
	13,8
Investeringsejendomme i alt	98,5

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2021	1.320.849
Tilgang i årets løb	155.000
Afgang i årets løb	(14.800)
Kostpris 30. april 2022	<u>1.461.049</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021	968.700
Årets afskrivninger	166.952
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	(14.800)
Af- og nedskrivninger 30. april 2022	<u>1.120.852</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	<u>340.197</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	<u>391.000</u>
	<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 2021</u>	<u>Gæld</u> <u>30. april 2022</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	58.528.140	58.524.025	6.931	55.119.728
	58.528.140	58.524.025	6.931	55.119.728

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør pr. 30.04.2022 58.524 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 92.180 t.kr. mod 90.999 t.kr. i 2020/21.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 4.142 t.kr. i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 63.337 t.kr. mod 62.040 t.kr. i 2020/21.

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for selskabets bankgæld. Bankgæld udgør 1.510 kr. mod 115 t.kr. i 2020/21. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 12.722 t.kr. mod 13.744 t.kr. i 2020/21.

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for E-Bolig A/S' mellemværende med Sydbank A/S. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 12.722 t.kr. mod 13.744 t.kr. i 2020/21.

Bankindestående er pantsat til sikkerhed for E-Bolig A/S' mellemværende med Sydbank A/S. Regnskabsmæssig værdi af pantsat bankindestående udgør 204 t.kr. mod 34 t.kr. i 2020/21.