



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## **Kløften Park ApS**

**Hejsagervej 15  
6100 Haderslev**

**CVR-nr. 20 79 91 37**

**Årsrapport for perioden  
1. april 2021 til 31. marts 2022  
(24. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. oktober 2022

---

Torben Palte Arevad  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022	12
Balance 31. marts 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for Kløften Park ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 12. oktober 2022

### Direktion

Torben Palle Arevad

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Kløften Park ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kløften Park ApS for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

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

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

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

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

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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 vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Aabenraa, den 12. oktober 2022

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Olaf Krag  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne689

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udførelse af byggevirksomhed, investeringer, herunder i fast ejendom og andre hermed forbundne virksomheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 618.310, og selskabets balance pr. 31. marts 2022 udviser en egenkapital på kr. 10.703.510.

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af grunde og bygninger. Disse indregnes nu til dagsværdi, hvor de tidligere er blevet indregnet til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen begrundes med, at selskabet anser dette som et mere retvisende billede. Sammenligningstallene for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ændringen har medført, at selskabets balancesum er øget med kr. 7.708.825, og egenkapitalen er øget med 6.270.283.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kløften Park ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af grunde og bygninger. Disse indregnes nu til dagsværdi, hvor de tidligere er blevet indregnet til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen begrundes med, at selskabet anser dette som et mere retvisende billede. Sammenligningstallene for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ændringen har medført, at selskabets balancesum er øget med kr. 7.708.825, og egenkapitalen er øget med 6.270.283. Årets resultat er øget med kr. 996.626.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til vedligeholdelse, forsikring, offentlige afgifter, forbrug mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 samt andre finansielle omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## 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 aktivitet er klar til brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives over 5 år med 0 % i restværdi.

#### 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration  
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent  
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

## Anvendt regnskabspraksis

### 8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

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

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Varebeholdninger

Varer under fremstilling vedrører afholdte projektomkostninger (kostpris) i forbindelse med opførelse af boliger (projekt Kløften Park m.v.). Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives denne til denne lavere værdi.

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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

### 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.

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

## Resultatopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>216.923</b>	<b>1.351.818</b>
Personaleomkostninger	2	-654.654	-922.614
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-718	-15.903
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.392.773	2.327.982
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>954.324</b>	<b>2.741.283</b>
Finansielle indtægter	3	78.636	45.354
Finansielle omkostninger		-218.589	-422.739
<b>Resultat før skat</b>		<b>814.371</b>	<b>2.363.898</b>
Skat af årets resultat		-196.061	-512.156
<b>Årets resultat</b>		<b>618.310</b>	<b>1.851.742</b>
Foreslået udbytte		1.100.000	0
Overført resultat		-481.690	1.851.742
		<b>618.310</b>	<b>1.851.742</b>

## Balance 31. marts 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	20.068.000	15.820.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	718
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.068.000</b>	<b>15.820.719</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.068.000</b>	<b>15.820.719</b>
Varer under fremstilling		58.431	0
Færdigvarer og handelsvarer		0	5.200.000
Forudbetaling for varer		50.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>108.431</b>	<b>5.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.480
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.038.685	1.003.808
Andre tilgodehavender		106.442	6.946
Periodeafgrænsningsposter		46.613	15.431
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.191.740</b>	<b>1.051.665</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.516.486</b>	<b>4.333.745</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.816.657</b>	<b>10.585.410</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>23.884.657</b>	<b>26.406.129</b>

## Balance 31. marts 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		9.103.510	9.585.201
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.100.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>10.703.510</b>	<b>10.085.201</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.087.568	891.507
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.087.568</b>	<b>891.507</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.664.000	11.664.000
Feriepengeforpligtelser		0	24.941
Deposita		163.751	65.306
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>11.827.751</b>	<b>11.754.247</b>
Kreditinstitutter		249	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	911.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		203.890	552.281
Anden gæld		61.689	2.211.118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>265.828</b>	<b>3.675.174</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.093.579</b>	<b>15.429.421</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.884.657</b>	<b>26.406.129</b>



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. april 2021	500.000	4.275.702	0	4.775.702
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	5.309.498	0	5.309.498
Korrigeret egenkapital 1. april 2021	500.000	9.585.200	0	10.085.200
Årets resultat	0	-481.690	1.100.000	618.310
<b>Egenkapital 31. marts 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>9.103.510</b>	<b>1.100.000</b>	<b>10.703.510</b>

## Noter

### 1 Efterfølgende begivenheder

Ejendomsinvesteringsbranchen er, ligesom mange andre brancher, påvirket af geopolitiske problemer der præger verdenssamfundet.

Som følge af krigen i Ukraine, der kommer oven i konsekvenserne af Covid19-pandemien, er fremtidsudsigterne for leverings – og prisudviklingen fortsat usikker, også for ejendomsinvesteringsbranchen. Mangel på arbejdskraft, leverings – og logistikudfordringer, voldsomme prisstigninger og deraf stigende inflation og renter er blot nogle af de faktorer, der påvirker den globale markedsudvikling negativt.

For begge deles vedkommende, vil det primært være de afledte makroøkonomiske konsekvenser og effekter heraf, der vil kunne påvirke selskabets fremtidige kunder, leverandører m.v. og hermed selskabets indtjening og den finansielle stilling i de kommende år.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	648.542	905.466
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.112</u>	<u>17.148</u>
	<b><u>654.654</u></b>	<b><u>922.614</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.752	38.572
Andre finansielle indtægter	<u>54.884</u>	<u>6.782</u>
	<b><u>78.636</u></b>	<b><u>45.354</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen udlejes til erhverv samt privat, dog hovedsageligt erhvervsudlejning (66%). Ejendommene er beliggende i centrum af Haderslev

Lejemålet er primært erhvervsudlejning, hvorved lejer kan opsiges lejemålet med 12 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer. Der har ikke været tomgang i året, bortset fra kortere flytte og vedligeholdelsesperioder.

En ejendoms dagværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings - og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,75 % for beboelses og 6,75% for erhverv.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

#### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

#### Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

#### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Dagsværdi	21.890.000	20.068.000	18.522.000
Ændring i dagsværdi	1.822.000	0	-1.546.000

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. april 2021	144.611
Kostpris 31. marts 2022	144.611
Af- og nedskrivninger 1. april 2021	143.893
Årets afskrivninger	718
Af- og nedskrivninger 31. marts 2022	144.611
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022</b>	<b>0</b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2021	Gæld 31. marts 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.664.000	11.664.000	0	10.986.638
Feriepengeforspligtelser	24.941	0	0	0
Deposita	65.306	163.751	0	0
	<b>11.754.247</b>	<b>11.827.751</b>	<b>0</b>	<b>10.986.638</b>

### 7 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en uopsigelig leasingaftalt med en restløbetid på 20 måneder og en månedlig leasingydelse på t.kr. 2 svarende til en samlet forpligtelse på t.kr. 44., hvoraf t.kr. 26 forfalder inden 1 år.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for mellemværende med selskabets pengeinstitut. Der er givet følgende garantier:

Betalingsgaranti på t.kr. 50

Garanti, forhåndslån Nykredit på t.kr. 3.079

Købesumgaranti på t.kr. 3.550

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T.P.A. INVEST ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant på i alt. 31.764, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 20.068.

Til sikkerhed overfor selskabets pengeinstitut er der givet pant i bankindestående (deponeringskonti), hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 60.

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.

## Torben Palle Arevad

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-101194493508  
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2022 kl.: 15:13:21  
Underskrevet med NemID

## Olaf Krag

---

Som Registreret revisor NEM ID  
RID: 1154603796996  
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2022 kl.: 15:21:50  
Underskrevet med NemID

## Torben Palle Arevad

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-101194493508  
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2022 kl.: 15:24:40  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: d731dbJWWyp248569936