

## Årsrapport for 2020

---

Exxit 59 A/S  
CVR-nr. 12 37 85 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. april 2021

---

Peter Heide Wessel  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter til årsrapporten	13
Anvendt regnskabspraksis	18

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Exxit 59 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. april 2021

### **Direktion**

Peter Heide Wessel

### **Bestyrelse**

Michael Antitsch Mortensen  
formand

Andreas Færk

Peter Heide Wessel

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Exxit 59 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Exxit 59 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 1. april 2021

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44140

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Exxit 59 A/S Havnen 3 8700 Horsens  Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@exxit59.dk Hjemmeside: www.exxit59.dk CVR-nr.: 12 37 85 05 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 1. august 1988 Regnskabsår: 32. regnskabsår Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Michael Antitsch Mortensen, formand Andreas Færk Peter Heide Wessel
<b>Direktion</b>	Peter Heide Wessel
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for Ejendomsselskabet CASA A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter primært projektudvikling samt drift af portefølje af investeringsejendomme, som alle er beliggende ved afkørsel 59 på motorvej E45.

Selskabets ejendomme har igennem mange år været et knudepunkt for transport og logistik. Igennem de seneste år har der også været fokus udvikling af udlejningsejendomme til øvrige typer erhverv, herunder kontorejendomme til blandt andet liberalt erhverv. Senest har selskabet også haft fokus på udvikling af lejemaal indenfor Food & Beverage-segmentet. Der er således skabt et stort udvalg af spisesteder på området.

Selskabet besidder store jordarealer, hvilket sikrer mulighed for øget fremtidig udvikling af området.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2020 realiseret et bruttoresultat på 52,5 mio.kr. mod 51,8 mio.kr. i regnskabsåret 2019.

Resultat før dagsværdireguleringer udgør 51,5 mio.kr. mod 49,4 mio.kr. i regnskabsåret 2019.

Årets resultat før skat udgør 111,0 mio.kr. mod 40,7 mio.kr. i regnskabsåret 2019. Årets resultat er påvirket af, at der er i regnskabsåret foretaget opskrivninger på investeringsejendomme på i alt 68,3 mio.kr.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsen forventninger, der betragter resultatet som tilfredsstillende.

Den samlede dagsværdi af selskabets investeringsejendomme udgør 1.005,9 mio.kr. pr. 31. december 2020 mod 935,8 mio.kr. i 2019.

Egenkapitalen udgør 370,8 mio.kr. pr. 31. december 2020.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>52.485.259</b>	<b>51.760.191</b>
Personaleomkostninger	1	-865.104	-2.267.541
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>51.620.155</b>	<b>49.492.650</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-123.937	-124.302
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>51.496.218</b>	<b>49.368.348</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		68.262.781	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>119.758.999</b>	<b>49.368.348</b>
Finansielle indtægter		25.604	1.165
Finansielle omkostninger		-8.834.056	-8.696.112
<b>Resultat før skat</b>		<b>110.950.547</b>	<b>40.673.401</b>
Skat af årets resultat	2	-24.409.432	-8.948.991
<b>Årets resultat</b>		<b>86.541.115</b>	<b>31.724.410</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		86.541.115	31.724.410
		<b>86.541.115</b>	<b>31.724.410</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	1.005.875.777	935.416.280
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	322.622	386.459
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	1.676.762	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.007.875.161</b>	<b>935.802.739</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.007.875.161</b>	<b>935.802.739</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		988.905	670.691
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	111.514
Andre tilgodehavender		1.032.633	481.280
Periodeafgrænsningsposter		1.207.319	1.697.386
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.228.857</b>	<b>2.960.871</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>51.294.765</b>	<b>25.651.091</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>54.523.622</b>	<b>28.611.962</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.062.398.783</b>	<b>964.414.701</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000.000	100.000.000
Reserve for sikringsinstrumenter		215.197	0
Overført resultat		270.630.236	184.089.121
<b>Egenkapital</b>	5	<b>370.845.433</b>	<b>284.089.121</b>
Hensættelse til udskudt skat		100.141.778	78.707.785
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>100.141.778</b>	<b>78.707.785</b>
Gæld til realkreditinstitutter		477.496.838	483.733.591
Andre kreditinstitutter		45.089.726	50.502.524
Anden gæld		38.141.214	38.417.108
Deposita		12.508.406	11.609.216
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>573.236.184</b>	<b>584.262.439</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	13.195.114	14.636.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser		816.548	1.061.663
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.119	50.000
Selskabsskat		3.036.136	157.201
Anden gæld		941.567	795.576
Periodeafgrænsningsposter		184.904	654.149
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.175.388</b>	<b>17.355.356</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>591.411.572</b>	<b>601.617.795</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.062.398.783</b>	<b>964.414.701</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Finansielle instrumenter	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikrings- instrumenter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	100.000.000	0	184.089.121	284.089.121
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	275.894	0	275.894
Årets resultat	0	0	86.541.115	86.541.115
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-60.697	0	-60.697
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>100.000.000</b>	<b>215.197</b>	<b>270.630.236</b>	<b>370.845.433</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Årets resultat		86.541.115	31.724.410
Reguleringer	10	-34.920.960	17.748.985
Ændring i driftskapital	11	-947.869	1.902.238
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>50.672.286</b>	<b>51.375.633</b>
Renteindbetalinger og lignende		25.604	1.165
Renteudbetalinger og lignende		-8.834.057	-8.696.111
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>41.863.833</b>	<b>42.680.687</b>
Betalt selskabsskat		-157.201	2.198.191
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>41.706.632</b>	<b>44.878.878</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.933.577	-7.666.024
Salg af materielle anlægsaktiver		0	375.446
Udlån		111.514	-111.514
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-3.822.063</b>	<b>-7.402.092</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-7.069.504	-7.625.152
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-6.021.700	-6.108.146
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-48.881	-62.048
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		899.190	441.736
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-12.240.895</b>	<b>-13.353.610</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>25.643.674</b>	<b>24.123.176</b>
Likvide beholdninger		25.651.091	9.450.078
Kassekredit		0	-7.922.163
Likvider 1. januar 2020		25.651.091	1.527.915
<b>Likvider 31. december 2020</b>		<b>51.294.765</b>	<b>25.651.091</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		51.294.765	25.651.091
<b>Likvider 31. december 2020</b>		<b>51.294.765</b>	<b>25.651.091</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	796.980	2.083.620
Pensioner	52.742	156.595
Andre omkostninger til social sikring	15.382	26.111
Andre personaleomkostninger	0	1.215
	<b>865.104</b>	<b>2.267.541</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	3
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.036.136	46.800
Årets udskudte skat	21.433.993	7.048.885
	<b>24.470.129</b>	<b>7.095.685</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	24.409.432	8.948.991
Skat af egenkapitalbevægelser	60.697	-1.853.306
	<b>24.470.129</b>	<b>7.095.685</b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020	964.713.889
Tilgang i årets løb	2.196.715
Kostpris 31. december 2020	966.910.604
Værdireguleringer 1. januar 2020	-29.297.608
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	68.262.781
Værdireguleringer 31. december 2020	38.965.173
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>1.005.875.777</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der foretages måling af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter for ejendommene for det kommende år. Med udgangspunkt i budgetterne anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til opgørelse af dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsf forholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,00 % - 8,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,55 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på selskabets kontrakter (WAULT) kan opgøres til 6,86 år.

## Noter

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,05	5,55	6,05
Dagsværdi	1.094.648.152	1.005.875.777	931.174.087
Ændring i dagsværdi	88.772.375	0	-74.701.690

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. januar 2020	1.091.504	0
Tilgang i årets løb	60.100	1.676.762
Kostpris 31. december 2020	1.151.604	1.676.762
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	705.045	0
Årets afskrivninger	123.937	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	828.982	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>322.622</b>	<b>1.676.762</b>



## Noter

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 100.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld			
	Gæld 1. januar 2020	31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	491.583.102	484.513.598	7.016.760	394.938.582
Andre kreditinstitutter	57.289.780	51.268.080	6.178.354	18.942.232
Anden gæld	38.417.108	38.141.214	0	0
Deposita	11.609.216	12.508.406	0	0
	<b>598.899.206</b>	<b>586.431.298</b>	<b>13.195.114</b>	<b>413.880.814</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med M.M. 26 Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 484.514 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.005.876 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 51.268 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 35.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.005.876 t.kr.

Selskabet har deponeret 16.000 t.kr. til sikkerhed for renteswaps.

### 9 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2020 var der igangværende renteswaps på 205.184 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2020 et negativt beløb på 38.141 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 276 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 41 % af selskabets gæld sikret med en fast rente frem til 2035.

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-25.604	-1.165
Finansielle omkostninger	8.834.056	8.696.112
Værdiregulering af investeringsejendomme	-68.262.781	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	123.937	105.047
Skat af årets resultat	24.409.432	8.948.991
	<b>-34.920.960</b>	<b>17.748.985</b>
<b>11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-379.500	982.332
Ændring i leverandører mv.	-568.369	919.906
	<b>-947.869</b>	<b>1.902.238</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Exxit 59 A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettolejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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	6 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde 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. 31. december 2020 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.

Budgettet opgøres på baggrund af de forventede lejeindtægter for det kommende år. Såfremt der er ledige arealer, anvendes en forsigtigt skønnet markedsløje.

I budgettet fratrækkes driftsomkostninger, herunder forsikringer og ejendomsskatter, i det omfang driftsomkostningerne ikke afholdes af lejerne.

På erhvervsjendomme afholdes vedligeholdelsesomkostningerne ofte af lejerne. Der hensættes derfor et beløb i budgettet, som vurderes at påvirke selskabets direkte indtjening på den enkelte ejendom.

Endvidere hensættes et beløb til administration af den enkelte ejendom.

Disse poster udgør samlet normalindtjeningen for ejendommen, der kan kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent for den enkelte ejendom for at fastlægge dagsværdien.

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomstype, beliggenhed, kontraktvilkår. Til brug for fastlæggelsen af afkastprocenten anvendes analyser fra ejendomsmæglere samt ledelsens erfaring og observationer i øvrigt fra ejendomsmarkedet.

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

Selskabets ejendomsportefølje består af ejendomme beliggende i Vejle ved afkørsel 59 på E45. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

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.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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 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.

## 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekreditter.