

Årsrapport for 2021

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. juni 2022

Martin Roth
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. juni 2022

Direktion

Henrik Hansen

Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen
formand

Claus Porsgaard

Per Christian Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Exxit 59 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Exxit 59 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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 29. juni 2022

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

Selskabet	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 2021 Stiftet: 1. august 1988 Regnskabsår: 33. regnskabsår Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Bettina Antitsch Mortensen, formand Claus Porsgaard Per Christian Hansen
Direktion	Henrik Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for M+ Ejendomme 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 knudepunkt for transport og logistik. Igennem de seneste år har der også været fokus på udvikling af udlejningsejendomme til øvrige typer erhverv, herunder kontor-ejendomme til blandt andet liberalt erhverv. Senest har selskabet ligeledes haft fokus på udvikling af lejemål 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 2021 realiseret et bruttoresultat på 53,3 mio.kr. mod 52,5 mio.kr. i regnskabsåret 2020.

Resultat før dagsværdireguleringer udgør 52,4 mio.kr. mod 51,5 mio.kr. i regnskabsåret 2020.

Årets resultat før skat udgør 166,9 mio.kr. mod 111,0 mio.kr. i regnskabsåret 2020. Årets resultat er påvirket af, at der i regnskabsåret er foretaget opskrivninger på investeringsejendomme på i alt 122,7 mio.kr.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og betragtes som tilfredsstillende.

Den samlede dagsværdi af selskabets investeringsejendomme udgør 1.229,9 mio.kr. pr. 31. december 2021 mod 1.005,9 mio.kr. i 2020.

Egenkapitalen udgør 509,9 mio.kr. pr. 31. december 2021.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		53.337.211	52.485.259
Personaleomkostninger	1	-791.736	-865.104
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		52.545.475	51.620.155
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-125.940	-123.937
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		52.419.535	51.496.218
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		122.685.113	68.262.781
Resultat før finansielle poster		175.104.648	119.758.999
Finansielle indtægter		32.945	25.604
Finansielle omkostninger		-8.220.531	-8.834.056
Resultat før skat		166.917.062	110.950.547
Skat af årets resultat	2	-36.721.753	-24.409.432
Årets resultat		130.195.309	86.541.115
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		130.195.309	86.541.115
		130.195.309	86.541.115

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	1.229.885.771	1.005.875.777
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	146.599	322.622
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	0	1.676.762
Materielle anlægsaktiver		<u>1.230.032.370</u>	<u>1.007.875.161</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.230.032.370</u>	<u>1.007.875.161</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		697.290	988.905
Andre tilgodehavender		4.783.307	1.032.633
Periodeafgrænsningsposter		711.667	1.207.319
Tilgodehavender		<u>6.192.264</u>	<u>3.228.857</u>
Likvide beholdninger		<u>16.000.000</u>	<u>51.294.765</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.192.264</u>	<u>54.523.622</u>
Aktiver i alt		<u>1.252.224.634</u>	<u>1.062.398.783</u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000.000	100.000.000
Reserve for sikringsinstrumenter		9.157.705	215.197
Overført resultat		400.825.545	270.630.236
Egenkapital	5	509.983.250	370.845.433
Hensættelse til udskudt skat		134.111.887	100.141.778
Hensatte forpligtelser i alt		134.111.887	100.141.778
Gæld til realkreditinstitutter		470.363.400	477.496.838
Andre kreditinstitutter		0	45.089.726
Anden gæld		26.676.460	38.141.214
Deposita		12.720.260	12.508.406
Langfristede gældsforpligtelser	6	509.760.120	573.236.184
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	7.246.710	13.195.114
Kreditinstitutter		114.874	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.902.308	816.548
Gæld til tilknyttede virksomheder		64.190.440	1.119
Selskabsskat		5.273.890	3.036.136
Anden gæld		810.475	941.567
Periodeafgrænsningsposter		830.680	184.904
Kortfristede gældsforpligtelser		98.369.377	18.175.388
Gældsforpligtelser i alt		608.129.497	591.411.572
Passiver i alt		1.252.224.634	1.062.398.783
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Finansielle instrumenter	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikrings- instrumenter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	100.000.000	215.197	270.630.236	370.845.433
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	11.464.754	0	11.464.754
Årets resultat	0	0	130.195.309	130.195.309
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-2.522.246	0	-2.522.246
Egenkapital 31. december 2021	100.000.000	9.157.705	400.825.545	509.983.250

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Årets resultat		130.195.309	86.541.115
Reguleringer	10	-77.659.850	-34.920.960
Ændring i driftskapital	11	16.637.037	-947.869
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		69.172.496	50.672.286
Renteindbetalinger og lignende		32.944	25.604
Renteudbetalinger og lignende		-8.220.531	-8.834.057
Pengestrømme fra ordinær drift		60.984.909	41.863.833
Betalt selskabsskat		-3.036.136	-157.201
Pengestrømme fra driftsaktivitet		57.948.773	41.706.632
Køb af materielle anlægsaktiver		-99.719.619	-3.933.577
Salg af materielle anlægsaktiver		131.600	0
Udlån		0	111.514
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-99.588.019	-3.822.063
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.903.488	-7.069.504
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-51.268.080	-6.021.700
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-1.119	-48.881
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		64.190.440	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		211.854	899.190
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		6.229.607	-12.240.895
Ændring i likvider		-35.409.639	25.643.674
Likvider 1. januar 2021		51.294.765	25.651.091
Likvider 31. december 2021		15.885.126	51.294.765
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		16.000.000	51.294.765
Kassekredit		-114.874	0
Likvider 31. december 2021		15.885.126	51.294.765

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	720.885	796.980
Pensioner	53.880	52.742
Andre omkostninger til social sikring	16.971	15.382
	791.736	865.104
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
	<hr/>	<hr/>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.273.890	3.036.136
Årets udskudte skat	33.970.109	21.433.993
	39.243.999	24.470.129
	<hr/>	<hr/>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	36.721.753	24.409.432
Skat af egenkapitalbevægelser	2.522.246	60.697
	39.243.999	24.470.129
	<hr/>	<hr/>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	966.910.604
Tilgang i årets løb	99.719.619
Afgang i årets løb	-21.000
Overførsler i årets løb	1.626.262
Kostpris 31. december 2021	<u>1.068.235.485</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	38.965.173
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	<u>122.685.113</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>161.650.286</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>1.229.885.771</u></u>

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 markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 8,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,97 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på selskabets kontrakter (WAULT) kan opgøres til 8,96 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	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	4,72	4,97	5,22
Dagsværdi	1.304.930.349	1.229.885.771	1.161.935.995
Ændring i dagsværdi	75.044.578	0	-67.949.776

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. januar 2021	1.151.604	1.676.762
Afgang i årets løb	-60.100	-50.500
Overførsler i årets løb	0	-1.626.262
Kostpris 31. december 2021	1.091.504	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	828.982	0
Årets afskrivninger	125.940	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-10.017	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	944.905	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	146.599	0

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 2021	31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	484.513.598	477.610.110	7.246.710	363.010.878
Andre kreditinstitutter	51.268.080	0	0	0
Anden gæld	38.141.214	26.676.460	0	0
Deposita	12.508.406	12.720.260	0	0
	586.431.298	517.006.830	7.246.710	363.010.878

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med M+ Invest 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, 477.610 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.229.886 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 115 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 35.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.229.886 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 2021 var der igangværende renteswaps på 205.184 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2021 et negativt beløb på 26.676 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 11.465 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

	2021	2020
	kr.	kr.
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-32.945	-25.604
Finansielle omkostninger	8.220.531	8.834.056
Værdiregulering af investeringsejendomme	-122.685.113	-68.262.781
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver inkl. gevinst/tab	115.924	123.937
Skat af årets resultat	36.721.753	24.409.432
	-77.659.850	-34.920.960
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-2.963.407	-379.500
Ændring i leverandører mv.	19.600.444	-568.369
	16.637.037	-947.869

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Exxit 59 A/S for 2021 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 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 2021 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

Hvis igangværende byggerier er så fremskredet, at dagsværdi kan måles pålideligt, indregnes ejendommen til dagsværdi fratrukket estimerede omkostninger til færdiggørelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat 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.