

Årsrapport for 2019

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. april 2020

Peter Heide Wessel
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 til årsrapporten	14
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. april 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 17. april 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18619

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Exxit 59 A/S Havnen 3 8700 Horsens Telefon: 75 72 58 00 E-mail: info@exxit59.dk Hjemmeside: www.exxit59.dk CVR-nr.: 12 37 85 05 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 1. august 1988 Regnskabsår: 31. regnskabsår Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Michael Antitsch Mortensen, formand Andreas Færk Peter Heide Wessel
Direktion	Peter Heide Wessel
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for Ejendomsselskabet CASA A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter projektudvikling samt udlejning og drift af bygninger og anlæg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 31.724.410, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 284.089.121.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er der sket udbrud af COVID19 i Danmark, hvilket har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Exxit 59 A/S er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner. Endvidere er udbruddet i Danmark først sket efter statusdagen, hvorfor den aktuelle COVID19-pandemi ikke har indflydelse på den finansielle stilling i årsrapporten for regnskabsåret 2019.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		51.760.191	45.367.215
Personaleomkostninger	1	-2.267.541	-2.763.950
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		49.492.650	42.603.265
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-124.302	-192.578
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		49.368.348	42.410.687
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	30.086.303
Resultat før finansielle poster		49.368.348	72.496.990
Finansielle indtægter		1.165	1.694
Finansielle omkostninger		-8.696.112	-10.728.805
Resultat før skat		40.673.401	61.769.879
Skat af årets resultat	2	-8.948.991	-12.168.362
Årets resultat		31.724.410	49.601.517
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		31.724.410	49.601.517
		31.724.410	49.601.517

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	935.416.280	927.866.256
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	386.459	554.509
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	0	196.445
Materielle anlægsaktiver		<u>935.802.739</u>	<u>928.617.210</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>935.802.739</u>	<u>928.617.210</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		670.691	812.006
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.514	0
Andre tilgodehavender		481.280	834.674
Selskabsskat		0	2.087.790
Periodeafgrænsningsposter		1.697.386	2.185.009
Tilgodehavender		<u>2.960.871</u>	<u>5.919.479</u>
Likvide beholdninger		<u>25.651.091</u>	<u>9.450.078</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>28.611.962</u>	<u>15.369.557</u>
Aktiver i alt		<u><u>964.414.701</u></u>	<u><u>943.986.767</u></u>

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000.000	100.000.000
Overført resultat		184.089.121	158.935.523
Egenkapital	5	284.089.121	258.935.523
Hensættelse til udskudt skat		78.707.785	71.658.900
Hensatte forpligtelser i alt		78.707.785	71.658.900
Gæld til realkreditinstitutter		483.733.591	491.780.074
Andre kreditinstitutter		50.502.524	55.900.000
Anden gæld		38.417.108	29.992.989
Deposita		11.609.216	11.167.481
Langfristede gældsforpligtelser	6	584.262.439	588.840.544
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	14.636.767	14.866.163
Kreditinstitutter		0	7.982.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.061.663	1.005.403
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.000	112.048
Selskabsskat		157.201	0
Anden gæld		795.576	586.079
Periodeafgrænsningsposter		654.149	0
Kortfristede gældsforpligtelser		17.355.356	24.551.800
Gældsforpligtelser i alt		601.617.795	613.392.344
Passiver i alt		964.414.701	943.986.767
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Finansielle instrumenter	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	100.000.000	158.935.523	258.935.523
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-8.424.118	-8.424.118
Årets resultat	0	31.724.410	31.724.410
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.853.306	1.853.306
Egenkapital 31. december 2019	100.000.000	184.089.121	284.089.121

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Årets resultat		31.724.410	49.601.517
Reguleringer	10	17.748.985	-6.998.252
Ændring i driftskapital	11	1.902.238	-1.127.181
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		51.375.633	41.476.084
Renteindbetalinger og lignende		1.165	1.694
Renteudbetalinger og lignende		-8.696.111	-10.728.804
Pengestrømme fra ordinær drift		42.680.687	30.748.974
Betalt selskabsskat		2.198.191	-2.577.310
Pengestrømme fra driftsaktivitet		44.878.878	28.171.664
Køb af materielle anlægsaktiver		-7.666.024	-42.171.506
Salg af materielle anlægsaktiver		375.446	0
Udlån		-111.514	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-7.402.092	-42.171.506
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-7.625.152	-359.251.960
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-6.108.146	-54.931.735
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-62.048	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	499.908.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	65.157.983
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	112.048
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		441.736	811.878
Betalt udbytte		0	-125.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-13.353.610	26.806.214
Ændring i likvider		24.123.176	12.806.372
Likvide beholdninger		9.450.078	0
Kassekredit		-7.922.163	-11.278.457
Likvider 1. januar 2019		1.527.915	-11.278.457
Likvider 31. december 2019		25.651.091	1.527.915

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		25.651.091	9.450.078
Kassekredit		<u>0</u>	<u>-7.922.163</u>
Likvider 31. december 2019		<u><u>25.651.091</u></u>	<u><u>1.527.915</u></u>

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.083.620	2.568.233
Pensioner	156.595	170.584
Andre omkostninger til social sikring	26.111	24.850
Andre personaleomkostninger	1.215	283
	<u>2.267.541</u>	<u>2.763.950</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	46.800	-2.087.790
Årets udskudte skat	7.048.885	13.432.890
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	3.280
	<u>7.095.685</u>	<u>11.348.380</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	8.948.991	12.168.362
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.853.306	-819.982
	<u>7.095.685</u>	<u>11.348.380</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019	957.163.863
Overførsler i årets løb	7.550.025
Kostpris 31. december 2019	964.713.888
Værdireguleringer 1. januar 2019	-29.297.608
Værdireguleringer 31. december 2019	-29.297.608
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	935.416.280

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2019	1.454.743	196.445
Tilgang i årets løb	115.997	7.550.025
Afgang i årets løb	-479.236	-196.445
Overførsler i årets løb	0	-7.550.025
Kostpris 31. december 2019	1.091.504	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	900.234	0
Årets afskrivninger	124.302	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-319.491	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	705.045	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	386.459	0

Noter

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 10.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld			
	Gæld 1. januar 2019	31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	499.208.254	491.583.102	7.849.511	422.554.888
Andre kreditinstitutter	63.337.983	57.289.780	6.787.256	22.735.022
Anden gæld	29.992.989	38.417.108	0	0
Deposita	11.167.481	11.609.216	0	0
	603.706.707	598.899.206	14.636.767	445.289.910

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, t.kr. 491.583, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 935.416.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 57.590, er der udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 35.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 935.416.

9 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2019 var der igangværende renteswaps på 102.592 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2019 et negativt beløb på 38.417 t.kr., som er indregnet i balancen.

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.165	-1.694
Finansielle omkostninger	8.696.112	10.728.805
Værdiregulering af investeringsejendomme	105.047	-29.893.725
Skat af årets resultat	8.948.991	12.168.362
	<u>17.748.985</u>	<u>-6.998.252</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	982.332	-1.548
Ændring i leverandører mv.	919.906	-1.125.633
	<u>1.902.238</u>	<u>-1.127.181</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Exxit 59 A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 m.v. 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne på investeringsejendommen er fastsat i intervallet 5,5-8 %.

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Likvider

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 provenuet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i 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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

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.