

Årsrapport for 2022

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. juni 2023

Direktion

Claus Porsgaard

Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen
formand

Per Christian Hansen
næstformand

Claus Porsgaard

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 2023

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 Rosenkrantzvej 2 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 Hjemmeside: www.exxit59.dk CVR-nr.: 12 37 85 05 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 1. august 1988 Regnskabsår: 34. regnskabsår Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Claus Porsgaard
Direktion	Claus Porsgaard
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 2022 realiseret et bruttoresultat på 55,5 mio.kr. mod 53,3 mio.kr. i regnskabsåret 2021.

Resultat før dagsværdireguleringer udgør 54,9 mio.kr. mod 52,4 mio.kr. i regnskabsåret 2021.

Årets resultat før skat udgør 46,4 mio.kr. mod 166,9 mio.kr. i regnskabsåret 2021. Sidste års resultat er påvirket af, at der er foretaget opskrivninger på investeringsejendomme på i alt 122,7 mio.kr. mod 2,7 mio.kr. i 2022.

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

Den samlede dagsværdi af selskabets investeringsejendomme udgør 1.470,0 mio.kr. pr. 31. december 2022 mod 1.229,9 mio.kr. i 2021.

Egenkapitalen udgør 573,1 mio.kr. pr. 31. december 2022.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		55.498.991	53.337.211
Personaleomkostninger	1	-459.452	-791.736
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		55.039.539	52.545.475
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-136.523	-125.940
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		54.903.016	52.419.535
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.676.332	122.685.113
Resultat før finansielle poster		57.579.348	175.104.648
Finansielle indtægter	2	1.847	32.945
Finansielle omkostninger	3	-11.209.921	-8.220.531
Resultat før skat		46.371.274	166.917.062
Skat af årets resultat	4	-10.198.428	-36.721.753
Årets resultat		36.172.846	130.195.309
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		36.172.846	130.195.309
		36.172.846	130.195.309

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	1.469.988.013	1.229.885.771
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	733.463	146.599
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	1.562.399	0
Materielle anlægsaktiver		<u>1.472.283.875</u>	<u>1.230.032.370</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.472.283.875</u>	<u>1.230.032.370</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.184.979	697.290
Andre tilgodehavender		15.674.593	4.783.307
Selskabsskat		2.895.369	0
Periodeafgrænsningsposter		221.667	711.667
Tilgodehavender		<u>19.976.608</u>	<u>6.192.264</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>16.000.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.976.608</u>	<u>22.192.264</u>
Aktiver i alt		<u>1.492.260.483</u>	<u>1.252.224.634</u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000.000	100.000.000
Reserve for sikringsinstrumenter		36.147.595	9.157.705
Overført resultat		436.998.390	400.825.545
Egenkapital	7	573.145.985	509.983.250
Hensættelse til udskudt skat		143.072.417	134.111.887
Hensatte forpligtelser i alt		143.072.417	134.111.887
Gæld til realkreditinstitutter		461.038.499	470.363.400
Anden gæld		0	26.676.460
Deposita		17.274.210	12.720.260
Langfristede gældsforpligtelser	8	478.312.709	509.760.120
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	10.049.750	7.246.710
Kreditinstitutter		7.699.951	114.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.644.988	19.902.308
Gæld til tilknyttede virksomheder		235.140.298	64.190.440
Selskabsskat		0	5.273.890
Anden gæld		836.677	810.475
Periodeafgrænsningsposter		1.357.708	830.680
Kortfristede gældsforpligtelser		297.729.372	98.369.377
Gældsforpligtelser i alt		776.042.081	608.129.497
Passiver i alt		1.492.260.483	1.252.224.634
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Finansielle instrumenter	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikrings- instrumenter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	100.000.000	9.157.705	400.825.544	509.983.249
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	34.602.423	0	34.602.423
Årets resultat	0	0	36.172.846	36.172.846
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-7.612.533	0	-7.612.533
Egenkapital 31. december 2022	100.000.000	36.147.595	436.998.390	573.145.985

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat		36.172.846	130.195.309
Reguleringer	12	18.821.693	-77.659.850
Ændring i driftskapital	13	20.332.899	16.637.037
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		75.327.438	69.172.496
Renteindbetalinger og lignende		1.847	32.944
Renteudbetalinger og lignende		-11.209.921	-8.220.533
Pengestrømme fra ordinær drift		64.119.364	60.984.907
Betalt selskabsskat		-17.019.690	-3.036.136
Pengestrømme fra driftsaktivitet		47.099.674	57.948.771
Køb af materielle anlægsaktiver		-239.711.698	-99.719.617
Salg af materielle anlægsaktiver		45.000	131.600
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-239.666.698	-99.588.017
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.521.861	-6.903.488
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-51.268.080
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-1.119
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		170.949.858	64.190.440
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		4.553.950	211.854
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		168.981.947	6.229.607
Ændring i likvider		-23.585.077	-35.409.639
Likvide beholdninger		16.000.000	51.294.765
Kassekredit		-114.874	0
Likvider 1. januar 2022		15.885.126	51.294.765
Likvider 31. december 2022		-7.699.951	15.885.126
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	16.000.000
Kassekredit		-7.699.951	-114.874
Likvider 31. december 2022		-7.699.951	15.885.126

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	425.617	720.885
Pensioner	23.149	53.880
Andre omkostninger til social sikring	10.686	16.971
	459.452	791.736
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	29.560
Andre finansielle indtægter	1.847	3.385
	1.847	32.945
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.093.364	0
Andre finansielle omkostninger	8.116.557	8.220.531
	11.209.921	8.220.531
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.850.431	2.812.341
Årets udskudte skat	8.960.530	33.970.109
	17.810.961	36.782.450
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	10.198.428	36.721.753
Skat af egenkapitalbevægelser	7.612.533	60.697
	17.810.961	36.782.450

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	1.068.235.484
Tilgang i årets løb	237.425.911
Kostpris 31. december 2022	<u>1.305.661.395</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	161.650.286
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	2.676.332
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>164.326.618</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>1.469.988.013</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 markedsf forholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,88 % - 8,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,14 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på selskabets kontrakter (WAULT) kan opgøres til 8,02 år.

Noter

5 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	4,89	5,14	5,39
Dagsværdi	1.543.552.696	1.469.988.013	1.403.160.662
Ændring i dagsværdi	73.564.683	0	-66.827.351

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. januar 2022	1.091.504	0
Tilgang i årets løb	723.388	1.562.399
Afgang i årets løb	-287.695	0
Kostpris 31. december 2022	1.527.197	1.562.399
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	944.906	0
Årets afskrivninger	136.523	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-287.695	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	793.734	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	733.463	1.562.399

Noter

7 Egenkapital

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

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld			
	Gæld 1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	477.610.110	471.088.249	10.049.750	354.684.949
Anden gæld	26.676.460	0	0	0
Deposita	12.720.260	17.274.210	0	0
	517.006.830	488.362.459	10.049.750	354.684.949

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 471.088 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.469.988 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 7.700 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 150.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.469.988 t.kr.

11 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2022 var der igangværende renteswaps på 205.184 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2022 et positivt beløb på 7.926 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 34.602 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 43 % af selskabets gæld sikret med en fast rente frem til 2035.

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.847	-32.945
Finansielle omkostninger	11.209.921	8.220.531
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.676.332	-122.685.113
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver inkl. gevinst/tab	91.523	115.924
Skat af årets resultat	10.198.428	36.721.753
	18.821.693	-77.659.850
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-2.963.012	-2.963.407
Ændring i leverandører mv.	23.295.911	19.600.444
	20.332.899	16.637.037

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Exxit 59 A/S for 2022 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 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af 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 samt materielle anlægsaktiver under udførelse 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	5 år

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

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

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

På erhvervsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.