

Stanico A/S

**Havnegade 36
5000 Odense C**

CVR-nr. 15 23 47 92

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. maj 2024

Thor Stadil
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Stanico 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. maj 2024

Direktion

Ronald Lambertus Maria
Bouwens

Bestyrelse

Christian Nicholas
Rosenkrantz Stadil
formand

Thor Stadil

Marianne Schelde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Stanico A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stanico A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 24. maj 2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Gert Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne35430

Abdul Wahab Ashraf
statsautoriseret revisor
mne46664

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stanico A/S Havnegade 36 5000 Odense C CVR-nr.: 15 23 47 92 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Christian Nicholas Rosenkrantz Stadil, formand Thor Stadil Marianne Schelde
Direktion	Ronald Lambertus Maria Bouwens
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tværkajen 5 5100 Odense C
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Thornico A/S, Odense CVR-nr. 15 96 02 05 (mindste koncern) og moderselskabet Thornico Holding A/S, Odense CVR-nr. 35 25 80 00 (største koncern).

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer en portefølje af ejendomme i Danmark, som selskabet selv administrerer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 6.680.866, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 235.043.135.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 327 mio.kr. Dagsværdien er opgjort på grundlag afkastbaserede modeller, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2023 er der anvendt individuelle fastsatte afkastkrav.

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point og en tilsvarende reduktion af afkastkravet vil hhv. reducere dagsværdien med 35 mio. kr. og forøge dagsværdien med 48 mio. kr. jf. omtale heraf i regnskabsnote 7.

Ejendommene anvendes til beboelses og erhvervsformål, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,0 %.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stanico A/S for 2023 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.

Væsentlige fejl i tidligere år

Ved udarbejdelse af regnskabet for 2023 er væsentlig fejl identificeret, relateret til tidligere år i et af selskabets datterselskab vedrørende indregning af "grunde og bygninger", hvorfor sammenliningstillene er ændret. Ændringerne har påvirket regnskabet på følgende poster:

- Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder: -20.300 dkk
- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder: -18.778.530 dkk
- Egenkapital: -18.778.530 dkk

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter og huslejenedslag til lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder" indregnet og målt efter den indre værdis metode.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre Anlæg, driftsmateriel og inventar

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid: 30 år

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		7.847.935	10.112.939
Personaleomkostninger	1	<u>-714.871</u>	<u>-675.833</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		7.133.064	9.437.106
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-37.107</u>	<u>-37.107</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		7.095.957	9.399.999
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.707.874</u>	<u>7.240.000</u>
Resultat før finansielle poster		5.388.083	16.639.999
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-6.628.054	-3.348.071
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-4.823.147	1.623.158
Finansielle indtægter	2	4.890.035	3.140.445
Finansielle omkostninger	3	<u>-5.663.944</u>	<u>-2.774.862</u>
Resultat før skat		-6.837.027	15.280.669
Skat af årets resultat	4	<u>156.161</u>	<u>-3.893.019</u>
Årets resultat		<u>-6.680.866</u>	<u>11.387.650</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-5.888.315	-1.683.406
Overført resultat		<u>-792.551</u>	<u>13.071.056</u>
		<u>-6.680.866</u>	<u>11.387.650</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	327.367.160	328.711.575
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>630.806</u>	<u>667.913</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>327.997.966</u>	<u>329.379.488</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	3.008.200	1.612.162
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	<u>29.510.267</u>	<u>35.333.414</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>32.518.467</u>	<u>36.945.576</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>360.516.433</u>	<u>366.325.064</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		149.619	99.949
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		112.762.195	152.630.042
Andre tilgodehavender		2.910.707	2.413.314
Periodeafgrænsningsposter		<u>111.335</u>	<u>99.193</u>
Tilgodehavender		<u>115.933.856</u>	<u>155.242.498</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>386</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>115.933.856</u>	<u>155.242.884</u>
Aktiver i alt		<u>476.450.289</u>	<u>521.567.948</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		30.643.468	36.552.083
Overført resultat		<u>199.399.667</u>	<u>200.171.917</u>
Egenkapital	8	<u>235.043.135</u>	<u>241.724.000</u>
Hensættelse til udskudt skat		52.009.958	53.437.351
Andre hensættelser		<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>53.909.958</u>	<u>55.337.351</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>104.334.241</u>	<u>109.988.633</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>104.334.241</u>	<u>109.988.633</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9	6.868.354	6.867.888
Banker	9	3.896.892	3.960.827
Modtagne forudbetalinger		179.139	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.008.749	1.224.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.341.227	94.798.534
Selskabsskat		1.271.226	1.810.644
Anden gæld		1.184.079	517.923
Deposita		<u>5.413.289</u>	<u>5.338.090</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>83.162.955</u>	<u>114.517.964</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>187.497.196</u>	<u>224.506.597</u>
Passiver i alt		<u>476.450.289</u>	<u>521.567.948</u>

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	636.544	601.147
Pensioner	57.279	53.190
Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.272
Andre personaleomkostninger	<u>18.776</u>	<u>19.224</u>
	<u>714.871</u>	<u>675.833</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.890.035	3.140.429
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>16</u>
	<u>4.890.035</u>	<u>3.140.445</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.041.681	1.740.095
Andre finansielle omkostninger	<u>3.622.263</u>	<u>1.034.767</u>
	<u>5.663.944</u>	<u>2.774.862</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.271.232	1.810.644
Årets udskudte skat	-1.427.393	2.082.362
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>13</u>
	<u>-156.161</u>	<u>3.893.019</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	169.455.377	742.125
Tilgang i årets løb	<u>363.460</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>169.818.837</u>	<u>742.125</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	159.256.197	0
Årets reguleringer	<u>-1.707.874</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>157.548.323</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	74.212
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>37.107</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>111.319</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>327.367.160</u></u>	<u><u>630.806</u></u>

Noter

Selskabets investeringsejendomme består af følgende:

7 industri- og logistikejendomme på i alt 24.020 m² beliggende i Storkøbenhavn-området, Nordsjælland og Vejle.

3 blandede detail- og boligejendomme på i alt 5.376 m² beliggende i København og Aarhus. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er anvendt:

Industri- og logistikejendomme 6,3 – 8,3 % (vægtet gennemsnit 6,6 %) (31.12.2022: 5,3 – 8 %, hhv. 6,2 %).

Detail- og boligejendomme 2,8 – 3,8 % (vægtet gennemsnit 3,6 %) (31.12.2022: 2,3 – 3,1 %, hhv. 2,6 %).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point og en tilsvarende reducere af afkastkravet vil hhv. reducere dagsværdien med 35 mio. kr. og forøge dagsværdien med 48 mio. kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Industri- og logistikejendomme har et normaliseret driftsresultat i vægtet gennemsnit på 476 kr./m².

Detail- og boligejendomme har et normaliseret driftsresultat i vægtet gennemsnit på 1.145 kr./m².

Industri- og logistikejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 7.218 kr./m², detail- og boligejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 31.719 kr./m².

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	675.000	675.000
Tilgang i årets løb	<u>800.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.475.000</u>	<u>675.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	937.162	4.285.233
Årets resultat	-6.628.054	-3.348.071
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>7.224.092</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>1.533.200</u>	<u>937.162</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>3.008.200</u>	<u>1.612.162</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Jonstrupvej 117-119 ApS	Odense	100%
Red Swan ApS	Odense	100%
Stanico South A/S	Odense	100%
Ejendomsselskabet Jerstrup ApS	Odense	100%
Ejendomsselskabet Harridslev ApS	Odense	100%

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	<u>760.000</u>	<u>760.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>760.000</u>	<u>760.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	34.573.414	33.950.256
Årets resultat	-4.823.147	1.623.158
Udbytte modtaget	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>28.750.267</u>	<u>34.573.414</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>29.510.267</u>	<u>35.333.414</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
K/S Generatorvej 4	Odense	50%

Noter

8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	55.310.313	200.192.218	260.502.531
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-18.778.530	0	-18.778.530
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	36.531.783	200.192.218	241.724.001
Årets resultat	0	-5.888.315	-792.551	-6.680.866
Egenkapital 31. december 2023	5.000.000	30.643.468	199.399.667	235.043.135

9 Langfristede gældsforpligtelser

	2023 DKK	2022 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	76.832.979	82.495.520
Mellem 1 og 5 år	27.501.262	27.493.113
Langfristet del	104.334.241	109.988.633
Inden for et år	6.868.354	6.867.888
	111.202.595	116.856.521

10 Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingaftale. Der er en rest leasingydelse på DKK 26.647 svarende til 5 måneder.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Thornico Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties for de sambeskattede selskaber.

Noter

10 Eventualforpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens realkreditlån på t.kr. 17.481.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Skadeløsbreve i grunde og bygninger, TDKK 45.000 til bogført værdi TDKK 327.367.

Øvrige sikkerhedsstillelser:

Pantstillende byrder i grunde og bygninger, TDKK 150.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Thornico A/S, Odense. Thornico Holding, Odense samt reel ejer Christian Nicholas Rosenkrantz Stadil (ikke offentlig adresse).

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Thornico A/S, Odense CVR-nr. 15 96 02 05 (mindste koncern) og moderselskabet Thornico Holding A/S, Odense CVR-nr. 35 25 80 00 (største koncern).