

Stanico A/S

**Havnegade 36
5000 Odense C**

CVR-nr. 15 23 47 92

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. april 2023

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 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

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

Odense, den 21. april 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 revisorers 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.

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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Odense, den 21. april 2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Gert Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35430

Abdul Wahab Ashraf
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46664

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stanico A/S
Havnegade 36
5000 Odense C

CVR-nr.: 15 23 47 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

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 2022 udviser et overskud på kr. 11.407.950, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 260.502.530.

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2022 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. Ændringer på 0,5% vil medføre ændringer i dagsværdien på ca. 40-56 mio. kr.

Ejendommene anvendes til henholdsvis boligformål samt erhvervsudlejning, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 5 procent.

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 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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- og nedskrivninger 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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Andre Anlæg, driftsmateriel og inventar

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid.

Brugstid: 30 år

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele måles efter indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, 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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		10.075.832	9.442.181
Personaleomkostninger	2	<u>-675.833</u>	<u>-591.400</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		9.399.999	8.850.781
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>7.240.000</u>	<u>53.397.562</u>
Resultat før finansielle poster		16.639.999	62.248.343
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	-3.327.771	19.121.822
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	1.623.158	3.490.867
Finansielle indtægter	5	3.140.445	981.305
Finansielle omkostninger	6	<u>-2.774.862</u>	<u>-1.181.788</u>
Resultat før skat		15.300.969	84.660.549
Skat af årets resultat	7	<u>-3.893.019</u>	<u>-14.689.097</u>
Årets resultat		<u>11.407.950</u>	<u>69.971.452</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.683.406	21.612.689
Overført resultat		<u>13.091.356</u>	<u>48.358.763</u>
		<u>11.407.950</u>	<u>69.971.452</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	328.711.575	320.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	<u>667.913</u>	<u>705.019</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>329.379.488</u>	<u>321.505.019</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	20.390.692	23.718.463
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	<u>35.333.414</u>	<u>34.710.256</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>55.724.106</u>	<u>58.428.719</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>385.103.594</u>	<u>379.933.738</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		99.949	234.904
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		152.630.042	83.235.169
Andre tilgodehavender		2.413.314	783.529
Periodeafgrænsningsposter		<u>99.193</u>	<u>91.407</u>
Tilgodehavender		<u>155.242.498</u>	<u>84.345.009</u>
Likvide beholdninger		<u>386</u>	<u>240</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>155.242.884</u>	<u>84.345.249</u>
Aktiver i alt		<u>540.346.478</u>	<u>464.278.987</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		55.310.313	56.993.719
Overført resultat		<u>200.192.217</u>	<u>187.100.861</u>
Egenkapital	11	<u>260.502.530</u>	<u>249.094.580</u>
Hensættelse til udskudt skat	12	53.437.351	51.354.989
Andre hensættelser		<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>55.337.351</u>	<u>53.254.989</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>109.988.633</u>	<u>116.719.759</u>
Langfristede gældsforpligtelser	13	<u>109.988.633</u>	<u>116.719.759</u>
Gæld til realkreditinstitutter	13	6.867.888	6.867.675
Banker	13	3.960.827	3.723.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.224.058	469.223
Gæld til tilknyttede virksomheder		94.798.534	26.562.007
Selskabsskat		1.810.644	1.691.294
Anden gæld		517.923	924.177
Deposita		<u>5.338.090</u>	<u>4.971.887</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>114.517.964</u>	<u>45.209.659</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>224.506.597</u>	<u>161.929.418</u>
Passiver i alt		<u>540.346.478</u>	<u>464.278.987</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er pr. 31.12.2022 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Det er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomsindarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen. En ændring af afkastkravet med (+/- 0,5%) vil have en effekt på hhv. ca. 40 - 56 mio. kr.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	601.147	524.760
Pensioner	53.190	49.764
Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.272
Andre personaleomkostninger	<u>19.224</u>	<u>14.604</u>
	<u>675.833</u>	<u>591.400</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	0	19.121.822
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	<u>-3.327.771</u>	<u>0</u>
	<u>-3.327.771</u>	<u>19.121.822</u>
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>1.623.158</u>	<u>3.490.867</u>
	<u>1.623.158</u>	<u>3.490.867</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.140.429	980.002
Andre finansielle indtægter	<u>16</u>	<u>1.303</u>
	<u>3.140.445</u>	<u>981.305</u>
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.740.095	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.034.767</u>	<u>1.181.788</u>
	<u>2.774.862</u>	<u>1.181.788</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.810.644	1.691.294
Årets udskudte skat	2.082.362	12.997.789
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>13</u>	<u>14</u>
	<u>3.893.019</u>	<u>14.689.097</u>

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	168.783.802	742.125
Tilgang i årets løb	671.575	0
Kostpris 31. december 2022	169.455.377	742.125
Opskrivninger 1. januar 2022	152.016.198	0
Årets opskrivninger	7.240.000	0
Opskrivninger 31. december 2022	159.256.198	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	37.106
Årets afskrivninger	0	37.106
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	74.212
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	328.711.575	667.913

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes af flere faktorer hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav. Ejendommene anvendes til erhvervs- og boligformål, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 5% (2021: 5%).

Ledelsen fastsætter afkastkravet blandt andet ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype,
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold, herunder driftsresultat, udlejning, vedligehold m.m.

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

Ændringer på 0,5% vil medføre ændringer i dagsværdien på ca. 40 - 56 mio. kr.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	<u>675.000</u>	<u>675.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>675.000</u>	<u>675.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	23.043.463	3.921.641
Årets resultat	<u>-3.327.771</u>	<u>19.121.822</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>19.715.692</u>	<u>23.043.463</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>20.390.692</u>	<u>23.718.463</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%

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	<u>760.000</u>	<u>760.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>760.000</u>	<u>760.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	33.950.256	31.459.389
Årets resultat	1.623.158	3.490.867
Udbytte modtaget	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>34.573.414</u>	<u>33.950.256</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>35.333.414</u>	<u>34.710.256</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

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

Noter

11 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	56.993.719	187.100.861	249.094.580
Årets resultat	0	-1.683.406	13.091.356	11.407.950
Egenkapital 31. december 2022	5.000.000	55.310.313	200.192.217	260.502.530

12 Hensættelse til udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	51.354.989	38.357.200
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	2.082.362	12.997.789
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	53.437.351	51.354.989

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	54.267.848	52.112.801
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-111.150	0
Låneomkostninger	-719.347	-757.812
	53.437.351	51.354.989

Noter

13 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	82.495.520	89.235.323
Mellem 1 og 5 år	<u>27.493.113</u>	<u>27.484.436</u>
Langfristet del	109.988.633	116.719.759
Inden for et år	<u>6.867.888</u>	<u>6.867.675</u>
	<u>116.856.521</u>	<u>123.587.434</u>

14 Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingaftale. Der er en rest leasingydelse på DKK 90.599 svarende til 1 år og 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.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens realkreditlån på t.kr. 18.281.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Skadeløsbreve i grunde og bygninger, TDKK 45.000 til bogført værdi TDKK 328.712.

Øvrige sikkerhedsstillelser:

Pantstillende byrder i grunde og bygninger, TDKK 150.

Noter

16 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Thornico A/S, Odense. Thornico Holding, Odense samt reel ejer Christian Nicholas 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).