
Stiba Ejendomsinvest ApS

Stormgade 272, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 30 49 21 88

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/6 2023

Stig Balsby Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Stiba Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 28. juni 2023

Direktion

Stig Balsby Jørgensen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitlejeren i Siba Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Siba Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 28. juni 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen
statsautoriseret revisor
mne27864

Selskabsoplysninger

Selskabet Stiba Ejendomsinvest ApS
Stormgade 272
6715 Esbjerg N
CVR-nr: 30 49 21 88
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion Stig Balsby Jørgensen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28, 2.
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom. Der er tale om udlejning til såvel bolig som erhvervsformål. Udlejningen omfatter også drift af Bed & Breakfast.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 4.034.523, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 38.595.095.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Under materielle anlægsaktiver indgår grunde og bygninger samt driftsmidler bestemt for minkavl, som er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis.

Som følge af tvangslukningen af minkerhvervet i 2020 er der usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets materielle anlægsaktiver. Det er ledelsens forventning, at der vil kunne opnås en samlet erstatning fra den danske stat som følge af tvangslukning af minkerhvervet, der som minimum svarer til den regnskabsmæssige værdi af selskabets materielle anlægsaktiver bestemt for minkdriften.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		5.278.532	7.222.486
Personaleomkostninger	2	-1.036.846	-1.169.337
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-1.656.149	-1.628.214
Andre driftsomkostninger		0	-1.008.125
Resultat før finansielle poster		2.585.537	3.416.810
Finansielle indtægter	4	3.305.495	1.605.500
Finansielle omkostninger	5	-858.888	-1.658.269
Resultat før skat		5.032.144	3.364.041
Skat af årets resultat	6	-997.621	-940.819
Årets resultat		4.034.523	2.423.222

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000.000	0
Overført resultat	-25.965.477	2.423.222
	4.034.523	2.423.222

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger	8	33.015.523	33.649.871
Investeringsjendomme	7	1.300.000	1.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	3.354.278	3.849.833
Materielle anlægsaktiver		37.669.801	38.799.704
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	1.650.000	0
Deposita	9	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver		1.677.000	27.000
Anlægsaktiver		39.346.801	38.826.704
Færdigvarer og handelsvarer		562.500	643.125
Varebeholdninger		562.500	643.125
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		179.252	60.281
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.832.680	23.933.061
Andre tilgodehavender		43.609	1.230.077
Tilgodehavender		8.055.541	25.223.419
Værdipapirer		298.095	54.124
Likvide beholdninger		15.955.765	5.848.036
Omsætningsaktiver		24.871.901	31.768.704
Aktiver		64.218.702	70.595.408

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		208.015	208.015
Overført resultat		8.387.080	34.352.557
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.000.000	0
Egenkapital		38.595.095	34.560.572
Hensættelse til udskudt skat		1.714.728	1.746.730
Hensatte forpligtelser		1.714.728	1.746.730
Gæld til realkreditinstitutter		15.352.779	15.801.827
Kreditinstitutter		0	5.495.273
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.200.000	5.200.000
Deposita		115.300	47.523
Anden gæld		671.031	2.720.535
Langfristede gældsforpligtelser	10	21.339.110	29.265.158
Gæld til realkreditinstitutter	10	491.906	717.905
Kreditinstitutter	10	25	7.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		492.759	180.322
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		120.432	210.272
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.142.801	2.937.066
Anden gæld	10, 11	321.846	970.194
Kortfristede gældsforpligtelser		2.569.769	5.022.948
Gældsforpligtelser		23.908.879	34.288.106
Passiver		64.218.702	70.595.408
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	208.015	34.352.557	0	34.560.572
Årets resultat	0	-25.965.477	30.000.000	4.034.523
Egenkapital 31. december	208.015	8.387.080	30.000.000	38.595.095

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

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.

	2022	2021
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	953.265	1.059.988
Pensioner	43.130	50.485
Andre omkostninger til social sikring	25.753	30.276
Andre personaleomkostninger	14.698	28.588
	<u>1.036.846</u>	<u>1.169.337</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.656.149	1.628.214
	<u>1.656.149</u>	<u>1.628.214</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	493.244	625.109
Andre finansielle indtægter	2.810.883	978.462
Valutakursreguleringer	1.368	1.929
	<u>3.305.495</u>	<u>1.605.500</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	104.000	104.000
Andre finansielle omkostninger	754.392	1.549.933
Kursreguleringer omkostninger	496	4.336
	<u>858.888</u>	<u>1.658.269</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.142.801	2.937.066
Årets udskudte skat	-32.002	-1.996.247
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-113.178	0
	<u>997.621</u>	<u>940.819</u>

7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	1.587.780
Kostpris 31. december	1.587.780
Værdireguleringer 1. januar	-287.780
Værdireguleringer 31. december	-287.780
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.300.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.300.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10
Diskonteringsrente	5,75

8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	39.486.440	7.657.874
Tilgang i årets løb	354.242	172.004
Kostpris 31. december	<u>39.840.682</u>	<u>7.829.878</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.836.569	3.808.041
Årets afskrivninger	988.590	667.559
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.825.159</u>	<u>4.475.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.015.523</u>	<u>3.354.278</u>
Afskrives over	<u>20-100 år</u>	<u>5-20 år</u>

9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u>	<u>Deposita</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	27.000
Tilgang i årets løb	1.650.000	0
Kostpris 31. december	<u>1.650.000</u>	<u>27.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.650.000</u>	<u>27.000</u>

Noter til årsregnskabet

10. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.660.400	12.908.932
Mellem 1 og 5 år	<u>2.692.379</u>	<u>2.892.895</u>
Langfristet del	15.352.779	15.801.827
Inden for 1 år	<u>491.906</u>	<u>717.905</u>
	<u>15.844.685</u>	<u>16.519.732</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>5.495.273</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>5.495.273</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>25</u>	<u>7.189</u>
Kortfristet del	<u>25</u>	<u>7.189</u>
	<u>25</u>	<u>5.502.462</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>
Langfristet del	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>

Noter til årsregnskabet

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	115.300	47.523
Langfristet del	<u>115.300</u>	<u>47.523</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>115.300</u>	<u>47.523</u>

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	671.031	2.720.535
Langfristet del	<u>671.031</u>	<u>2.720.535</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>321.846</u>	<u>970.194</u>
	<u>992.877</u>	<u>3.690.729</u>

11. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Forpligtelser	671.031	2.237.379

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af to renteswaps med i alt DKK 671.031 (2021: DKK 2.237.379). De to renteswaps har hovedstole på hhv. DKK 5.000.000 og DKK 3.000.000, i alt DKK 8.000.000. Modparten er selskabets hovedbankforbindelse. Restløbetiden er 5 år.

	<u>Værdiregule- ring, resultat- opgørelse</u>	<u>Dagsværdi 31. december</u>
	DKK	DKK
Afledte finansielle instrumenter	2.049.504	-671.031

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	34.315.523	34.949.871
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.425, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	30.454.769	31.111.308
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet har overfor pengeinstitut stillet kaution overfor tilknyttede og associerede virksomheder med sikkerhed i grunde og bygninger, samt investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på:	30.454.769	31.111.308
Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende for Stiba Holding ApS' engagement med pengeinstitut.		

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Stiba Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stiba Ejendomsinvest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked. Værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Noter til årsregnskabet

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.