
Stiba Ejendomsinvest ApS

Stormgade 272, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 30 49 21 88

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/6 2024

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 28. juni 2024

Direktion

Stig Balsby Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Siba Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Siba Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver konsekvenserne for selskabet af tvangslukningen af minkerhvervet i Danmark. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 2024

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.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.563.530, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 10.158.625.

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	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		4.209.651	5.278.532
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		4.209.651	5.278.532
Personaleomkostninger	2	-84.900	-1.036.846
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-1.684.937	-1.656.149
Resultat før finansielle poster		2.439.814	2.585.537
Finansielle indtægter	4	733.295	3.305.495
Finansielle omkostninger	5	-1.162.422	-858.888
Resultat før skat		2.010.687	5.032.144
Skat af årets resultat	6	-447.157	-997.621
Årets resultat		1.563.530	4.034.523

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	30.000.000
Overført resultat	-436.470	-25.965.477
	1.563.530	4.034.523

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger	8	32.025.273	33.015.523
Investeringsejendomme	7	1.300.000	1.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	2.659.591	3.354.278
Materielle anlægsaktiver		35.984.864	37.669.801
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	1.650.000	1.650.000
Deposita	9	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver		1.677.000	1.677.000
Anlægsaktiver		37.661.864	39.346.801
Færdigvarer og handelsvarer		500.000	562.500
Varebeholdninger		500.000	562.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.474	179.252
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.832.680
Andre tilgodehavender		1.447.177	43.609
Periodeafgrænsningsposter		56.993	0
Tilgodehavender		1.534.644	8.055.541
Værdipapirer		414.844	298.095
Likvide beholdninger		28.628.229	15.955.765
Omsætningsaktiver		31.077.717	24.871.901
Aktiver		68.739.581	64.218.702

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		208.015	208.015
Overført resultat		7.950.610	8.387.080
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	30.000.000
Egenkapital		10.158.625	38.595.095
Hensættelse til udskudt skat		1.622.760	1.714.728
Hensatte forpligtelser		1.622.760	1.714.728
Gæld til realkreditinstitutter		14.572.018	15.352.779
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.200.000
Deposita		115.300	115.300
Anden gæld		711.142	671.031
Langfristede gældsforpligtelser	10	15.398.460	21.339.110
Gæld til realkreditinstitutter	10	648.702	491.906
Kreditinstitutter		0	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser		170.517	492.759
Gæld til tilknyttede virksomheder	10	39.862.144	0
Gæld til associerede virksomheder		148.545	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	120.432
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		539.125	1.142.801
Anden gæld	10,11	190.703	321.846
Kortfristede gældsforpligtelser		41.559.736	2.569.769
Gældsforpligtelser		56.958.196	23.908.879
Passiver		68.739.581	64.218.702
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	8.387.080	30.000.000	38.595.095
Betalt ordinært udbytte	0	0	-30.000.000	-30.000.000
Årets resultat	0	-436.470	2.000.000	1.563.530
Egenkapital 31. december	208.015	7.950.610	2.000.000	10.158.625

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

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.

2. Personaleomkostninger

	2023 DKK	2022 DKK
Lønninger	75.201	953.265
Pensioner	0	43.130
Andre omkostninger til social sikring	7.957	25.753
Andre personaleomkostninger	1.742	14.698
	84.900	1.036.846
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	3

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2023 DKK	2022 DKK
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.684.937	1.656.149
	1.684.937	1.656.149

4. Finansielle indtægter

	2023 DKK	2022 DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	493.244
Andre finansielle indtægter	733.295	2.810.883
Valutakursreguleringer	0	1.368
	733.295	3.305.495

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	631.592	104.000
Andre finansielle omkostninger	515.274	754.392
Kursreguleringer omkostninger	15.556	496
	<u>1.162.422</u>	<u>858.888</u>

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	539.125	1.142.801
Årets udskudte skat	-91.968	-32.002
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-113.178
	<u>447.157</u>	<u>997.621</u>

7. Aktiver der måles til dagsværdi

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

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.300.000
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10
Diskonteringsrente	6

8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	39.840.682	7.829.878
Kostpris 31. december	<u>39.840.682</u>	<u>7.829.878</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.825.159	4.475.600
Årets afskrivninger	990.250	694.687
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>7.815.409</u>	<u>5.170.287</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>32.025.273</u>	<u>2.659.591</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	1.650.000	27.000
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

2023	2022
DKK	DKK

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	12.155.970	12.660.400
Mellem 1 og 5 år	2.416.048	2.692.379
Langfristet del	14.572.018	15.352.779
Inden for 1 år	648.702	491.906
	<u>15.220.720</u>	<u>15.844.685</u>

Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	5.200.000
Langfristet del	0	5.200.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	39.862.144	0
	<u>39.862.144</u>	<u>5.200.000</u>

Deposita

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

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	711.142	671.031
Langfristet del	711.142	671.031
Øvrig kortfristet gæld	190.703	321.846
	<u>901.845</u>	<u>992.877</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK

11. Afledte finansielle instrumenter

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

Forpligtelser	711.142	671.031
---------------	---------	---------

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af to renteswaps med i alt DKK 711.142 (2022: DKK 671.031). 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 4 år.

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Afledte finansielle instrumenter	-40.111	-711.142

	2023	2022
	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	33.325.273	34.315.523
---	------------	------------

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:	29.708.431	30.454.769
--	------------	------------

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:

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende for Siba Holding ApS' engagement med pengeinstitut.	29.708.431	30.454.769
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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 2023 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 2023 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. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel 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.

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

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Noter til årsregnskabet

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

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 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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 skattetilgodehavender 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 acontoskatte. 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.

Noter til årsregnskabet

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