

Hestia Invest ApS

Rosenørnsgade 6

8900 Randers C

CVR-nr. 31165253

Årsrapport for 2022

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. juni 2023

Ejler Ejlersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	10
Hoved- og nøgletal	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

Hestia Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Hestia Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 9. juni 2023

Direktion

Erik Dybdahl
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hestia Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Hestia Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- * Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Hestia Invest ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, 9. juni 2023

Revision 2 A/S

CVR-nr. 16968137

Jan Andreasen

Registreret revisor

mne34092

Hestia Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Hestia Invest ApS Rosenørnsgade 6 8900 Randers C
CVR-nr.	31165253
Stiftelsesdato	26. november 2007
Hjemsted	Randers
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Erik Dybdahl, Direktør
Revisor	Revision 2 A/S Vestre Kongevej 4-6 8260 Viby J
Telefon	87448744
E-mail	info@revision2.dk
Hjemmeside	www.revision2.dk
CVR-nr.	16968137

Virksomhedsoplysninger

Koncernoversigt

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Selskabskapital i		Ejerandel
		tkr.	Egenkapital i tkr.	
Hestia Gruppen A/S	Randers	500	181.402	100,00%
Hestia Administration ApS	Randers	125	10.280	100,00%
Hestia Investorpartner ApS	Randers	200	705	100,00%
Ejendomsselskabet Hyperion ApS	Randers	200	20.332	100,00%
Ejendomsselskabet Rhea ApS	Randers	200	33.784	100,00%
Ejendomsselskabet Leto ApS	Randers	200	26.071	100,00%
Ejendomsselskabet Asteria A/S	Randers	500	36.881	100,00%
Ejendomsselskabet Aries ApS	Randers	130	10.581	100,00%
Ejendomsselskabet Crius ApS	Randers	325	8.306	69,23%
Ejendomsselskabet Dione ApS	Randers	128	14.366	100,00%
Ejendomsselskabet Gaia A/S	Randers	5.000	11.185	100,00%
Ejendomsselskabet Hebe A/S	Randers	5.000	23.476	100,00%
Ejendomsselskabet Pontos ApS	Randers	100	14.387	100,00%
Ejendomsselskabet Hermes ApS	Randers	200	36.869	100,00%
Ejendomsselskabet Nyx A/S	Randers	500	9	100,00%
Hestia Ejendomme ApS	Randers	250	165.565	75,00%
Ejendomsselskabet Altair ApS	Randers	125	29.262	75,00%
Ejendomsselskabet Acrux ApS	Randers	200	3.241	75,00%
Ejendomsselskabet Arcturus ApS	Randers	200	17.959	75,00%
Ejendomsselskabet Canopus ApS	Randers	125	20.678	75,00%
Ejendomsselskabet Castor ApS	Randers	200	3.597	75,00%
Ejendomsselskabet Deneb ApS	Randers	125	29.312	75,00%
Ejendomsselskabet Hector ApS	Randers	200	9.669	75,00%
Ejendomsselskabet Hercules ApS	Randers	300	8.716	75,00%
Ejendomsselskabet Pollux ApS	Randers	600	1.926	75,00%
Ejendomsselskabet Procyon ApS	Randers	200	12.371	75,00%
Ejendomsselskabet Regulus	Randers	200	33.938	75,00%
Ejendomsselskabet Rigel ApS	Randers	125	10.909	75,00%
Ejendomsselskabet Sirius ApS	Randers	200	13.701	75,00%
Ejendomsselskabet Spica ApS	Randers	125	23.734	75,00%
Ejendomsselskabet Vega ApS	Randers	125	20.758	75,00%

Tilknyttede virksomheder er medtaget i konsolideringen.

Virksomhedsoplysninger

Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Selskabskapital i tkr.	Egenkapital i tkr.	Ejerandel
Hestia Flensborg ApS	Randers	250	-317	50,00%
Apart Ejendomme 11 A/S	Aarhus	3.500	14.795	14,29%

Kapitalinteresser indgår ikke i konsolideringen, men indgår til indre værdi.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter omfatter ejendomsinvestering samt administration og udøvelse af service- og håndværksvirksomhed i forbindelse hermed. Aktiviteterne omfatter såvel egne investeringsejendomme som investeringsejendomme under administration for eksterne investorer.

Koncernens egne investeringsejendomme udgøres fortrinsvist af beboelsesejendomme, heraf enkelte med en mindre erhvervsdel.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi på baggrund af en DCF-baseret model. Værdiansættelsen er således blandt andet påvirket af den anvendte diskonteringsfaktor og ejendommens normaliserede driftsindtjening.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 35.550.675, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 1.142.542.231, og en egenkapital på kr. 386.958.492.

Efter at koncernen i 2021 har afhændet sine andele i en række investorselskaber, er der som led i den overordnede strategi i såvel 2021 som 2022 foretaget genplacering af en del af provenuet herfra i investeringsejendomme, hvor der er konstateret et væsentligt udviklingspotentiale.

Koncernens strategi er således fortsat at sætte focus på investering i ejendomme og projekter med et væsentligt udviklingspotentiale. Dette udviklingspotentiale søges realiseret ved gennemførelse af identificerede renoveringsopgaver for såvidt angår såvel ejendommens lejemål som fællesarealer m.v., herunder også ved energioptimering af ejendommene.

Værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme tager udgangspunkt i en DCF-baseret model, og med en diskonteringsfaktor før skat på mellem 5,4% og 5,8%. Den valgte diskonteringsfaktor fastsættes på baggrund af ledelsens forventninger til den langsigtede renteforventning og en langsigtet inflationsforventning på 2%. Det er ledelsens opfattelse, at koncernens investeringsejendomme er værdiansat forsigtigt under hensyntagen til disse faktorer og den fremtidige forventning til ejendommens normalindtjening.

Koncernen overvåger løbende sin finansielle struktur og lånesammensætning. Der er i 2021 gennemført en række låneomlægninger af eksisterende realkreditbelåning, ligesom der er foretaget tillægsbelåning i enkelte ejendomme. I forbindelse med hjemtagelse af realkreditbelåning i 2022 til delvis finansiering af nyinvesteringer er der fortrinsvist valgt lån med en kort rentebindingsperiode. Enkelte ejendomme er erhvervet kontant uden hjemtagelse af realkreditbelåning.

Koncernens låneportefølje består fortsat primært af realkreditbelåning med længerevarende fast rente i en periode på op til 8 år, hvilket giver en væsentlig budgetmæssig sikkerhed i de kommende år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Koncernen har efter regnskabsårets afslutning fortsat sin strategi omkring opkøb af velbeliggende investeringsejendomme og har afsluttet enkelte handler, som vil påvirke resultatet for de kommende år i positiv retning.

Der er efter regnskabsårets afslutning herudover ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens finansielle stilling.

Ledelsesberetning

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i koncernens aktiviteter i det kommende år.

Vidensressourcer

Da koncernen opererer bredt inden for ejendomsinvestering, administration, ejendomsudvikling m.v. kræves der kompetente og erfarne medarbejdere til at varetage de forskellige funktioner, der er knyttet hertil. Det er koncernens målsætning, at medarbejderstaben til stadighed er kompetent og ajourført med hensyn til seneste udvikling inden for de enkelte områder og som et hele.

Risikoforhold

Koncernens væsentligste risikofaktorer omfatter følgende forhold:

Driftsmæssige risici

Den væsentligste driftsrisiko knytter sig til udviklingen i indtægtsgrundlaget, hvilket primært relaterer sig til ejendommens vedligeholdelsesstand og den langsigtede udvikling af ejendommene. Det er koncernens målsætning at reovere og forbedre såvel ejendomme som lejemål, således at disse til stadighed vil være eftertragtede og fuldt udlejede til et huslejeniveau, der sikrer en stabil, stigende fremtidig indtjening.

Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

Renterisici

Koncernen har hjemtaget flere fastforrentede lån til koncernens udlejningsejendomme. Andelen af fastforrentet kontra variabelt forrentet gæld vurderes løbende.

Miljøforhold

Koncernens investeringsejendomme har en sædvanlig påvirkning af det omkringliggende miljø. Negative miljøpåvirkninger forsøges minimeret, og der arbejdes til stadighed med løbende energioptimeringer.

Det er generelt koncernens målsætning, at investeringsejendomme skal have en energiklasse, der som minimum svarer til energiklasse C.

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens og moderselskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:
Hovedtal er i tusinder.

	2022	2021	2020	2019	2018
Koncern					
Resultat					
Bruttoresultat	57.311	51.535	48.210	42.114	37.547
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	28.171	138.442	2.235	5.633	6.008
Driftsresultat	53.063	161.049	28.093	28.459	27.303
Finansielle poster	-6.004	-7.884	-6.023	-6.332	-6.680
Årets resultat	35.551	148.007	20.770	21.862	21.468
Balance					
Balancesum	1.142.542	992.674	722.889	664.115	635.318
Egenkapital	386.958	364.722	220.216	202.896	184.324
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	26.712	5.774	24.945	9.328	24.000
Investeringsaktivitet	-163.646	-36.798	-52.276	-19.320	-54.072
Finansieringsaktivitet	91.239	77.271	29.736	5.036	44.789
Årets pengestrøm	-45.695	46.246	2.405	-4.956	14.717
Nøgletal i pct.					
Bruttomargin	71,23	71,88	74,32	69,19	67,91
EBITDA-margin	34,05	33,95	41,04	38,02	39,38
Soliditetsgrad	33,87	36,74	30,46	30,43	29,01
Forrentning af egenkapital	12,14	62,19	12,12	15,01	15,71
LTV (Loan to value)	54,82	55,43	64,44	61,49	62,22
Moderselskab					
Årets resultat	33.851	130.897	18.219	18.426	19.061
Balancesum	350.195	330.935	199.683	182.234	164.762
Egenkapital	343.011	319.160	191.263	175.044	159.118

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning samt almindeligt anerkendte beregningsformler.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Hestia Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Hestia Invest ApS og dattervirksomheder, hvori Hestia Invest ApS direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammenlægges regnskabsposterne i moderselskabet med de tilsvarende poster i datterselskabet. Der foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede tilknyttede virksomheder udlignes med moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i resultatdisponeringen og i særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning vedrørende investeringsejendomme omfatter regnskabsårets huslejeindtægter m.v. ved udlejning af ejendommene.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter faktureret omsætning vedrørende forbedringsarbejder udført på koncernens investeringsejendomme.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter regnskabsårets omkostninger til drift og vedligehold af ejendommene.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminerings af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat herunder som følge af ændring i skattesats 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige leje aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventuel forpligtelser.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 en DCF-baseret model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdismetode.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelse inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		66.200.713	67.967.952	0	0
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		13.076.514	3.351.465	0	0
Andre driftsindtægter		1.181.824	372.396	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-2.755.696	-2.111.493	0	0
Andre eksterne omkostninger		-20.391.604	-18.044.870	-37.500	-5.625
Bruttoresultat		57.311.751	51.535.450	-37.500	-5.625
Personaleomkostninger	1	-30.319.070	-27.318.351	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.100.464	-1.610.670	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		28.171.017	138.442.379	0	0
Driftsresultat		53.063.234	161.048.808	-37.500	-5.625
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	33.572.066	131.184.211
Indtægter af kapitalinteresser		-1.448.056	28.735.550	0	0
Andre finansielle indtægter	2	2.255.888	71.504	692.621	43.373
Finansielle omkostninger	3	-8.259.802	-7.955.243	-234.806	-325.304
Resultat før skat		45.611.264	181.900.619	33.992.381	130.896.655
Skat af årets resultat	4	-10.060.589	-33.893.772	-141.623	315
Årets resultat		35.550.675	148.006.847	33.850.758	130.896.970
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	15.000.000	3.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.448.056	-25.846.494	33.572.066	131.184.211
Minoritetsinteresser		2.988.975	17.109.877	0	0
Overført resultat		30.009.756	141.743.464	-2.721.308	-10.287.241
Resultatdisponering		35.550.675	148.006.847	33.850.758	130.896.970

Balance 31. december 2022

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver					
Grunde og bygninger	5	6.135.524	6.016.457	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	7.131.874	5.163.793	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	7	8.462.500	24.878.101	0	0
Investeringsejendomme	8	1.071.032.148	856.613.515	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.092.762.046	892.671.866	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	305.576.435	327.004.369
Kapitalinteresser	10	1.955.138	10.403.194	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.955.138	10.403.194	305.576.435	327.004.369
Anlægsaktiver		1.094.717.184	903.075.060	305.576.435	327.004.369
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		521.899	1.086.533	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	41.629.600	1.388.724
Tilgodehavende selskabsskat		2.848.648	2.247.934	0	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.792.310	2.343.262
Andre tilgodehavender	11	16.326.409	13.129.273	0	0
Periodeafgrænsningsposter	12	907.749	1.000.067	0	0
Tilgodehavender		20.604.705	17.463.807	44.421.910	3.731.986
Likvide beholdninger		27.220.342	72.135.234	196.330	198.794
Omsætningsaktiver		47.825.047	89.599.041	44.618.240	3.930.780
Aktiver		1.142.542.231	992.674.101	350.194.675	330.935.149

Balance 31. december 2022

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		200.000	200.000	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	4.378.194	277.172.102	300.100.036
Reserve for dagsværdi af sikring		851.878	-833.258	0	0
Overført resultat		338.355.628	300.415.533	62.639.125	8.860.433
Udbytte for regnskabsåret		4.000.000	15.000.000	3.000.000	10.000.000
Minoritetsinteresser		43.550.986	45.562.011	0	0
Egenkapital		386.958.492	364.722.480	343.011.227	319.160.469
Hensættelser til udskudt skat	13	119.343.769	98.729.348	0	0
Hensatte forpligtelser		119.343.769	98.729.348	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		585.856.984	485.038.016	0	0
Anden gæld		3.863.675	2.553.941	0	0
Afledte finansielle instrumenter		0	1.068.279	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	589.720.659	488.660.236	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		9.257.389	8.344.821	0	0
Gæld til banker		80.757	19.759	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.087.910	1.557.502	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	7.179.077	11.770.306
Anden gæld		10.492.694	11.527.704	4.371	4.374
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.054.061	2.612.273	0	0
Deposita og forudbetalt leje		18.546.500	16.499.978	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		46.519.311	40.562.037	7.183.448	11.774.680
Gældsforpligtelser		636.239.970	529.222.273	7.183.448	11.774.680
Passiver		1.142.542.231	992.674.101	350.194.675	330.935.149
Eventualforpligtelser	15				
Sikkerhedsstillelser og	16				

Hestia Invest ApS

Balance 31. december 2022

pantsætninger	
Nærtstående parter	17
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	18

Egenkapitalopgørelsen

Morderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	300.100.036	8.860.433	10.000.000	319.160.469
Betalt udbytte	0	-56.500.000	56.500.000	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	33.572.066	-2.721.308	3.000.000	33.850.758
Egenkapital 31. december 2022	200.000	277.172.102	62.639.125	3.000.000	343.011.227

Koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	Udbytte for året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	4.378.194	-833.258	300.415.533	15.000.000	45.562.011	364.722.480
Betalt udbytte	0	0	0	5.000.000	-15.000.000	-5.000.000	-15.000.000
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	0	52	0	149	201
Årets resultat	0	-1.448.056	0	30.009.756	4.000.000	2.988.975	35.550.675
Regulering af sikringsinstrumen ter til dagsværdi	0	0	1.685.136	0	0	0	1.685.136
Tilbageførte opskrivninger i året	0	4.069.862	0	-4.069.862	0	0	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-7.000.000	0	7.000.000	0	0	0
Egenkapital 31. december 2022	200.000	0	851.878	338.355.479	4.000.000	43.551.135	386.958.492

Pengestrømsopgørelse

	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat	35.550.675	148.006.847
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.100.464	1.610.670
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	-28.171.017	-138.442.379
Regulering af andel af resultat i kapitalinteresser	1.448.056	-28.735.550
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-2.255.888	-71.504
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	8.259.802	7.955.243
Regulering af udskudt skat	20.614.421	33.809.871
Øvrige reguleringer	1.376.823	-6.692.593
Ændring i tilgodehavender	-2.540.184	-3.150.566
Ændring i leverandørgæld mv.	-469.592	462.199
Andre ændringer i driftskapital	-2.311.344	2.415.766
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	33.602.216	17.168.004
Renteindbetalinger og lignende	2.255.888	71.504
Renteudbetalinger og lignende	-8.259.802	-7.955.243
Pengestrømme fra ordinær drift	27.598.302	9.284.265
Betalt selskabsskat	-886.000	-3.510.415
Pengestrøm fra driftsaktivitet	26.712.302	5.773.850
Køb materielle anlægsaktiver	-695.031	-1.124.124
Køb/investering investeringsejendomme	-169.951.082	-100.776.437
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	0	63.872.399
Modtagne udbytter	7.000.000	1.230.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-163.646.113	-36.798.162
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter, netto	99.750.689	79.113.985
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	2.046.522	1.198.165
Ændring i gæld til virksomhedsdeltagere	4.441.788	458.620
Udbetalt udbytte	-15.000.000	-3.500.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	91.238.999	77.270.770
Ændringer i likvider	-45.694.812	46.246.458
Likvider, primo	72.115.475	24.388.185
Likvider tilkøbte selskaber	718.922	1.480.832
Likvider, ultimo	27.139.585	72.115.475
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	27.220.342	72.135.234
Kortfristet gæld til banker	-80.757	-19.759
Likvider i alt	27.139.585	72.115.475

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	26.135.909	23.778.731	0	0
Pensioner	2.685.198	2.206.331	0	0
Andre omkostninger til social sikring	553.967	492.021	0	0
Andre personaleomkostninger	943.996	841.268	0	0
	30.319.070	27.318.351	0	0
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>				
Direktion	778.931	783.888	0	0
	778.931	783.888	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	66	59	0	0
2. Andre finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	2.255.888	71.504	0	0
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	0	692.621	43.373
	2.255.888	71.504	692.621	43.373
3. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	8.259.802	7.955.243	3.639	2.622
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	0	231.167	322.682
	8.259.802	7.955.243	234.806	325.304
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	32.054	92.469	-63.262
Regulering af udskudt skat	10.011.435	33.809.871	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	49.154	51.847	49.154	62.947
	10.060.589	33.893.772	141.623	-315

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
5. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	6.166.457	6.166.457	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	139.067	0	0	0
Kostpris ultimo	6.305.524	6.166.457	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-150.000	-130.000	0	0
Årets afskrivninger	-20.000	-20.000	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-170.000	-150.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.135.524	6.016.457	0	0
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	9.320.358	9.647.972	0	0
Ændring som følge af praksisændring	337.041	0	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.388.245	1.124.124	0	0
Afgang i årets løb	-1.500.666	-1.451.738	0	0
Kostpris ultimo	12.544.978	9.320.358	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-4.156.565	-3.583.664	0	0
Ændring som følge af praksisændring	-304.891	0	0	0
Årets afskrivninger	-2.080.464	-1.590.670	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.128.816	1.017.769	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-5.413.104	-4.156.565	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.131.874	5.163.793	0	0
Regnskabsmæssig værdi af leasingaktiver	6.054.162	4.484.525	0	0
7. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	24.878.101	8.834.148	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	8.462.500	24.878.101	0	0
Afgang i årets løb	-24.878.101	-8.834.148	0	0
Kostpris ultimo	8.462.500	24.878.101	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.462.500	24.878.101	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
8. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	556.521.136	463.187.077	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	186.227.616	93.334.059	0	0
Kostpris ultimo	742.748.752	556.521.136	0	0
Opskrivninger primo	300.092.379	161.650.000	0	0
Årets opskrivninger	28.191.017	138.442.379	0	0
Opskrivninger ultimo	328.283.396	300.092.379	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.071.032.148	856.613.515	0	0

Koncernens investeringsejendomme består af boligejendomme med en mindre erhvervsdel, primært beliggende i København, Aarhus og Randers.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en DCF-baseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og en diskonteringsfaktor før skat på mellem 5,40% og 5,80%.

Følgende diskonteringsfaktorer (inkl. 2,0 % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig-/erhvervsejendomme beliggende i København og Aarhus 5,40% før skat.

Bolig-/erhvervsejendomme beliggende i Randers 5,80% før skat.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, tilbagediskonteret med den fastsatte diskonteringsfaktor.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

For bolig-/erhvervsejendomme er det forudsat, at ejendommene fortsat er fuldt udlejet.

For bolig-/erhvervsejendomme er det forudsat, at der vil komme omkostninger til forbedring af lejemaal, samt øget lejeindtægt i forbindelse hermed.

Dagsværdien er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter, samt det aktuelle huslejeniveau. Ejendommenes samlede driftsresultat forventes at kunne fastholdes de kommende 10 - 20 år, under hensyntagen til risiko for tomgang og vedligeholdelse m.v.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. En ændring i afkastkravet på +/- 0,25 % vil påvirke den indregnede værdi med henholdsvis -92.104.859kr. og +109.680.016 kr.

Noter

	Morderselskab	
	2022	2021
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	28.404.333	28.404.333
Kostpris ultimo	28.404.333	28.404.333
Opskrivninger primo	298.600.036	168.915.825
Årets resultat	33.572.066	131.184.211
Årets udbytte	-55.000.000	-1.500.000
Opskrivninger ultimo	277.172.102	298.600.036
Regnskabsmæssig værdi ultimo	305.576.435	327.004.369

	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
10. Kapitalinteresser				
Kostpris primo	6.025.000	17.202.781	0	0
Afgang i årets løb	0	-11.177.781	0	0
Kostpris ultimo	6.025.000	6.025.000	0	0
Opskrivninger primo	4.378.194	30.224.688	0	0
Årets resultat	-1.448.056	28.078.124	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-52.694.618	0	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-7.000.000	-1.230.000	0	0
Opskrivninger ultimo	-4.069.862	4.378.194	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.955.138	10.403.194	0	0

11. Andre tilgodehavender

Koncernen har indgået afledte finansielle kontrakter til sikring af rente på variabelt forrentede realkreditlån. Værdien af afledte finansielle kontrakter indgår under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Afledte finansielle instrumenter består af renteswap med en restløbetid på 3 år.

Opgørelsen af dagsværdi af afledte finansielle sikringsinstrumenter fastsættes på grundlag af en DCF-model. I beregning af dagsværdien, anvendes forwardrentekurven til at beregne forventede renter på den variable del af renteswappen og nul kuponrentekurven for til at beregne den tilbagediskonterede værdi af forventede betalinger. Renteswappens variable rente baseres på CIBOR 3 renten.

Der foreligger ikke væsentlige betingelser, der kan få betydning for beløbet, tidspunktet og sikkerheden for fremtidige pengestrømme af afledte finansielle instrumenter.

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter ultimo udgør 1.092.153 kr. Årets ændring af dagsværdi 2.160.431 kr. indregnes i egenkapitalen.

Noter

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, vægtafgifter og deponeringer vedrørende køb i efterfølgende regnskabsår.

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
13. Hensættelser til udskudt skat				
Saldo primo	98.729.348	55.524.507	0	0
Årets regulering af udskudt skat	10.011.435	33.809.871	0	0
Udskudt skat tilkøbte selskaber	10.602.986	9.394.970	0	0
Saldo ultimo	119.343.769	98.729.348		
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	118.600.314	97.517.818	0	0
Omsætningsaktiver	1.520.722	669.586	0	0
Gældsforpligtelser	699.308	635.640	0	0
Skattemæssigt underskud	-1.476.575	-93.696	0	0
	119.343.769	98.729.348	0	0

14. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	585.856.984	7.905.555	552.412.753
Anden gæld	3.863.675	1.351.834	0
	589.720.659	9.257.389	552.412.753

15. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v., hvor Hestia Invest ApS er administrationselskab.

16. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter 600.228.079 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme m.v. med en bogført værdi på 1.085.630.172 kr.

Tabslån vedrørende byfornyelse 1.913.513 kr. er sikret ved pant i ejendomme med en bogført værdi på 47.219.061 kr. Lånene er rente- og afdragsfrie for koncernen.

17. Nærtstående parter

Erik Dybdahl, Flakvej 25, 8240 Risskov - kapitalejer.

Koncernen har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Noter

18. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Lovpligtig revision	179.560	147.300	30.000	4.500
	179.560	147.300	30.000	4.500