

Hestia Invest ApS

Rosenørnsgade 6

8900 Randers C

CVR-nr. 31165253

Årsrapport for 2023

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2024

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 30. maj 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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, 30. maj 2024

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 2023 - 31. december 2023
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	171.634	100,00%
Hestia Administration ApS	Randers	125	12.155	100,00%
Hestia Investorpartner ApS	Randers	200	717	100,00%
Ejendomsselskabet Hyperion ApS	Randers	200	19.898	100,00%
Ejendomsselskabet Rhea ApS	Randers	200	32.423	100,00%
Ejendomsselskabet Leto ApS	Randers	200	25.620	100,00%
Ejendomsselskabet Asteria A/S	Randers	500	37.778	100,00%
Ejendomsselskabet Aries ApS	Randers	130	4.622	100,00%
Ejendomsselskabet Crius ApS	Randers	325	8.458	69,23%
Ejendomsselskabet Dione ApS	Randers	128	15.229	100,00%
Ejendomsselskabet Gaia A/S	Randers	5.000	9.523	100,00%
Ejendomsselskabet Hebe A/S	Randers	5.000	22.109	100,00%
Ejendomsselskabet Pontos ApS	Randers	100	13.456	100,00%
Ejendomsselskabet Hermes ApS	Randers	200	35.527	100,00%
Ejendomsselskabet Nyx A/S	Randers	500	5	100,00%
Hestia Ejendomme ApS	Randers	250	148.856	75,00%
Ejendomsselskabet Altair ApS	Randers	125	29.871	75,00%
Ejendomsselskabet Acrux ApS	Randers	200	2.299	75,00%
Ejendomsselskabet Arcturus ApS	Randers	200	15.520	75,00%
Ejendomsselskabet Canopus ApS	Randers	125	21.044	75,00%
Ejendomsselskabet Castor ApS	Randers	200	4.043	75,00%
Ejendomsselskabet Deneb ApS	Randers	125	29.927	75,00%
Ejendomsselskabet Hector ApS	Randers	200	9.855	75,00%
Ejendomsselskabet Hercules ApS	Randers	300	9.457	75,00%
Ejendomsselskabet Pollux ApS	Randers	600	2.443	75,00%
Ejendomsselskabet Procyon ApS	Randers	200	10.955	75,00%
Ejendomsselskabet Regulus	Randers	200	27.013	75,00%
Ejendomsselskabet Rigel ApS	Randers	125	10.021	75,00%
Ejendomsselskabet Sirius ApS	Randers	200	13.475	75,00%
Ejendomsselskabet Spica ApS	Randers	125	17.764	75,00%
Ejendomsselskabet Vega ApS	Randers	125	21.128	75,00%

Tilknyttede virksomheder er medtaget i konsolideringen.

Virksomhedsoplysninger

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Selskabskapital i tkr.	Egenkapital i tkr.	Ejerandel
Hestia Flensborg ApS	Randers	250	-111	50,00%

Associerede virksomheder 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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -21.005.722, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 1.119.575.743, og en egenkapital på kr. 360.403.617.

Koncernens driftsresultat før dagsværdireguleringer og renter udgør et overskud på kr. 28.057.479 - en forbedring i forhold til foregående regnskabsår på kr. 3.165.262. Netto finansielle udgifter på kr. 9.494.225 viser en stigning i forhold til foregående regnskabsår på kr. 3.490.311.

Koncernens driftsresultat før dagsværdireguleringer svarer til det forventede.

Dagsværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme udgør kr. -45.192.334, hvilket kan henføres til stigende afkastkrav i perioden.

Koncernen har ikke foretaget køb af nye investeringsejendomme i regnskabsåret. I stedet har focus været rettet mod at gennemføre renoveringsopgaver m.v. i den eksisterende ejendomsportefølje.

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 renteutvikling og et langsigtet inflationsniveau 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 ikke i regnskabsåret foretaget låneomlægning af den eksisterende realkreditbelåning, idet sammensætningen heraf fortsat vurderes at være optimal under hensyntagen til rentebindingsperiode m.v. og de generelle forventninger til renteniveauet i de kommende år.

Koncernens låneportefølje består således 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 solgt en enkelt af sine investeringsejendomme. Salget vil ikke påvirke koncernens resultat for det kommende år, idet konsekvenserne ved salget er indarbejdet i årsregnskabet for indeværende år.

Ledelsesberetning

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

Forventninger til fremtiden

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

Koncernens driftsresultat før dagsværdireguleringer for det kommende år forventes at ligge på niveau med indeværende 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 investeringsejendommene skal have en energiklasse, der som minimum svarer til energiklasse C. Ud af den samlede ejendomsportefølje opfylder 61,7 % denne målsætning. Kun 7,8 % af porteføljen ligger i energiklasse E eller lavere.

Hoved- og nøgletal

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Koncern					
Resultat					
Bruttoresultat	64.674	57.311	51.535	48.210	42.114
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	-45.192	28.171	138.442	2.235	5.633
Driftsresultat	-17.135	53.063	161.049	28.093	28.459
Finansielle poster	-9.494	-6.004	-7.884	-6.023	-6.332
Årets resultat	-21.006	36.568	148.007	20.770	21.862
Balance					
Balancesum	1.119.576	1.141.429	992.674	722.889	664.115
Egenkapital	360.404	385.845	364.722	220.216	202.896
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	20.767	26.712	5.774	24.945	9.328
Investeringsaktivitet	-32.970	-163.646	-36.798	-52.276	-19.320
Finansieringsaktivitet	6.597	91.239	77.271	29.736	5.036
Årets pengestrøm	-5.606	-45.695	46.246	2.405	-4.956
Nøgletal i pct.					
Bruttomargin	91,24	86,57	75,82	74,32	69,19
EBITDA-margin	39,58	37,6	33,26	41,04	38,02
Soliditetsgrad	32,19	33,87	36,74	30,46	30,43
Forrentning af egenkapital	-7,2	12,14	62,19	12,12	15,01
LTV (Loan to value)	56,32	54,82	55,43	64,44	61,49
Moderselskab					
Årets resultat	-18.311	34.868	130.897	18.219	18.426
Balancesum	325.392	349.081	330.935	199.683	182.234
Egenkapital	320.587	341.898	319.160	191.263	175.044

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Kapitalandele i virksomheder med en ejerandel under 20 % måles til kostpris, og indregnes under andre værdipapirer og kapitalandele. I tidligere regnskabsår har disse kapitaldele været opført under kapitalinteresser og værdiansat til indre værdi.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis skyldes, at selskabets ledelse ikke længere har betydelig indflydelse på driften af kapitalandele under 20 % ejerskab. Ændringen vurderes at give et mere retvisende billede af selskabets aktiver.

Ændringen medfører, at selskabets aktiver ændres med -1.002.539 kr. Selskabets egenkapital ændres med -1.113.434 kr. Årets resultat ændres med 1.000.000 kr. og sidste års resultat ændres med 1.016.969 kr. Ændringen har ingen indvirkning på årets resultat eller på selskabets skat i indeværende eller sidste års regnskab.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens 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 salgsomkostninger 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 associerede virksomheder

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 associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance/tab..

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Ydelse 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.

Investeringsejendomme

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede 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 og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

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.

Andre finansielle anlægsaktiver

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 administrationselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		64.674.421	57.311.751	-43.750	-37.500
Personaleomkostninger	1	-33.702.890	-30.319.070	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.914.052	-2.100.464	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-45.192.334	28.171.017	0	0
Driftsresultat		-17.134.855	53.063.234	-43.750	-37.500
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	-18.869.088	34.589.034
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		46.945	-431.088	0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0	1.106.918	692.621
Andre finansielle indtægter		2.185.531	2.255.888	114.543	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	0	-181.674	-231.167
Andre finansielle omkostninger		-11.679.756	-8.259.802	0	-3.639
Resultat før skat		-26.582.135	46.628.232	-17.873.051	35.009.349
Skat af årets resultat	2	5.576.413	-10.060.589	-437.645	-141.623
Årets resultat		-21.005.722	36.567.643	-18.310.696	34.867.726
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	4.000.000	0	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-431.088	-18.869.088	34.589.034
Minoritetsinteresser		-3.021.820	2.988.975	0	0
Overført resultat		-17.983.902	30.009.756	558.392	-2.721.308
Resultatdisponering		-21.005.722	36.567.643	-18.310.696	34.867.726

Balance 31. december 2023

	Note	Koncern 2023 kr.	2022 kr.	Moderselskab 2023 kr.	2022 kr.
Aktiver					
Grunde og bygninger	3	6.115.524	6.135.524	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	5.382.299	7.131.874	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	5	0	8.462.500	0	0
Investeringsejendomme	6	1.067.113.065	1.071.032.148	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.078.610.888	1.092.762.046	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0	282.594.114	304.463.002
Kapitalinandele i associerede virksomheder	8	0	0	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	1.000.300	1.000.300	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.000.300	1.000.300	282.594.114	304.463.002
Anlægsaktiver		1.079.611.188	1.093.762.346	282.594.114	304.463.002
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		327.287	521.899	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	27.038.127	41.629.600
Tilgodehavende selskabsskat		564.000	2.848.648	0	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	498.000	2.792.310
Andre tilgodehavender	10	14.942.962	16.167.814	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	947.027	907.749	0	0
Tilgodehavender		16.781.276	20.446.110	27.536.127	44.421.910
Likvide beholdninger		23.183.279	27.220.342	15.261.429	196.330
Omsætningsaktiver		39.964.555	47.666.452	42.797.556	44.618.240
Aktiver		1.119.575.743	1.141.428.798	325.391.670	349.081.242

Balance 31. december 2023

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		200.000	200.000	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	254.189.781	276.058.669
Reserve for dagsværdi af sikring		416.158	851.878	0	0
Overført resultat		319.971.140	337.242.195	66.197.517	62.639.125
Udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000	0	3.000.000
Minoritetsinteresser		39.816.319	43.550.986	0	0
Egenkapital		360.403.617	385.845.059	320.587.298	341.897.794
Hensættelser til udskudt skat	12	113.423.087	119.343.769	0	0
Hensatte forpligtelser		113.423.087	119.343.769	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		595.742.806	585.856.984	0	0
Anden gæld		2.740.436	3.863.675	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	598.483.242	589.720.659	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		8.989.937	9.257.389	0	0
Gæld til banker		1.650.187	80.757	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.188.374	1.087.910	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.580.874	7.179.077
Selskabsskat		0	0	219.128	0
Anden gæld		8.972.734	10.492.694	4.370	4.371
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.765.418	7.054.061	0	0
Deposita og forudbetalt leje		18.699.147	18.546.500	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		47.265.797	46.519.311	4.804.372	7.183.448
Gældsforpligtelser		645.749.039	636.239.970	4.804.372	7.183.448
Passiver		1.119.575.743	1.141.428.798	325.391.670	349.081.242
Eventualforpligtelser	14				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15				

Hestia Invest ApS

Balance 31. december 2023

Nærtstående parter	16
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	17

Egenkapitalopgørelsen

Moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	277.172.102	62.639.125	3.000.000	343.011.227
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	-1.113.433	0	0	-1.113.433
Betalt udbytte	0	-3.000.000	3.000.000	-3.000.000	-3.000.000
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	200	0	0	200
Årets resultat	0	-18.869.088	558.392	0	-18.310.696
Egenkapital 31. december 2023	200.000	254.189.781	66.197.517	0	320.587.298

Koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	Udbytte for året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	851.878	338.355.628	4.000.000	43.550.986	386.958.492
	0	0	-1.113.433	0	0	-1.113.433
Betalt udbytte	0	0	1.000.000	-4.000.000	-1.000.000	-4.000.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-287.153	0	287.153	0
Årets resultat	0	-435.720	-17.983.902	0	-3.021.820	-21.441.442
Egenkapital 31. december 2023	200.000	416.158	319.971.140	0	39.816.319	360.403.617

Pengestrømsopgørelse

	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat	-21.005.722	36.567.643
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.914.052	2.100.464
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	45.192.334	-28.171.017
Regulering af andel af resultat i kapitalinteresser	-46.945	431.088
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-2.185.531	-2.255.888
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	11.679.756	8.259.802
Regulering af udskudt skat	-5.920.682	20.614.421
Øvrige reguleringer	-2.685.403	1.376.823
Ændring i tilgodehavender	1.380.186	-2.540.184
Ændring i leverandørgæld mv.	100.464	-469.592
Andre ændringer i driftskapital	-1.446.637	-2.311.344
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	27.975.872	33.602.216
Renteindbetalinger og lignende	2.185.531	2.255.888
Renteudbetalinger og lignende	-11.679.756	-8.259.802
Pengestrømme fra ordinær drift	18.481.647	27.598.302
Betalt selskabsskat	2.284.648	-886.000
Pengestrøm fra driftsaktivitet	20.766.295	26.712.302
Køb materielle anlægsaktiver	-179.215	-695.031
Køb/investering investeringsejendomme	-32.790.752	-169.951.082
Modtagne udbytter	0	7.000.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-32.969.967	-163.646.113
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter, netto	9.885.822	99.750.689
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	0	2.046.522
Ændring i gæld til virksomhedsdeltagere	711.357	4.441.788
Udbetalt udbytte	-4.000.000	-15.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	6.597.179	91.238.999
Ændringer i likvider	-5.606.493	-45.694.812
Likvider, primo	27.139.585	72.115.475
Likvider tilkøbte selskaber	0	718.922
Likvider, ultimo	21.533.092	27.139.585
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	23.183.279	27.220.342
Kortfristet gæld til banker	-1.650.187	-80.757
Likvider i alt	21.533.092	27.139.585

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	29.126.794	23.778.731	0	0
Pensioner	3.089.734	2.685.198	0	0
Andre omkostninger til social sikring	598.134	553.967	0	0
Andre personaleomkostninger	888.228	943.996	0	0
	33.702.890	27.961.892	0	0
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>				
Direktion	782.109	778.931	0	0
	782.109	778.931	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	69	66	0	0
2. Skat af årets resultat				
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	219.128	92.469
Regulering vedrørende tidligere år	218.517	0	218.517	49.154
Regulering af udskudt skat	-5.920.682	10.011.435	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	125.752	49.154	0	0
	-5.576.413	10.060.589	437.645	141.623

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
3. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	6.305.524	6.166.457	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	139.067	0	0
Kostpris ultimo	6.305.524	6.305.524	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-170.000	-150.000	0	0
Årets afskrivninger	-20.000	-20.000	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-190.000	-170.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.115.524	6.135.524	0	0
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	12.544.978	9.320.358	0	0
Ændring som følge af praksisændring	0	337.041	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.264.028	4.388.245	0	0
Afgang i årets løb	-2.185.679	-1.500.666	0	0
Kostpris ultimo	12.623.327	12.544.978	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-5.413.104	-4.156.565	0	0
Ændring som følge af praksisændring	0	-304.891	0	0
Årets afskrivninger	-2.894.052	-2.080.464	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.066.128	1.128.816	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-7.241.028	-5.413.104	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.382.299	7.131.874	0	0
Regnskabsmæssig værdi af leasingaktiver	4.539.101	6.054.162	0	0
5. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	8.462.500	24.878.101	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	8.462.500	0	0
Afgang i årets løb	-8.462.500	-24.878.101	0	0
Kostpris ultimo	0	8.462.500	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	8.462.500	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
6. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	742.748.752	556.521.136	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	41.273.251	186.227.616	0	0
Kostpris ultimo	784.022.003	742.748.752	0	0
Opskrivninger primo	328.283.396	300.092.379	0	0
Årets opskrivninger	-45.192.334	28.191.017	0	0
Opskrivninger ultimo	283.091.062	328.283.396	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.067.113.065	1.071.032.148	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% - 5,6% 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 lejemål, 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 -87.042.232 kr. og +97.708.080 kr.

Noter

	Moderselskab	
	2023	2022
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	28.404.333	28.404.333
Kostpris ultimo	28.404.333	28.404.333
Opskrivninger primo	276.058.669	298.600.036
Ændring som følge af praksisændring	0	-2.130.401
Årets resultat	-18.869.088	34.589.034
Andre reguleringer	200	0
Årets udbytte	-3.000.000	-55.000.000
Opskrivninger ultimo	254.189.781	276.058.669
Regnskabsmæssig værdi ultimo	282.594.114	304.463.002

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
8. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	5.025.000	6.025.000	0	0
Ændring som følge af praksisændring	0	-1.000.000	0	0
Kostpris ultimo	5.025.000	5.025.000	0	0
Opskrivninger primo	-5.183.295	4.378.195	0	0
Ændring som følge af praksisændring	0	-2.130.402	0	0
Årets resultat	46.945	-431.088	0	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-7.000.000	0	0
Opskrivninger ultimo	-5.136.350	-5.183.295	0	0
Årets reguleringer	111.350	158.295	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	111.350	158.295	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0	0
9. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris primo	1.000.300	0	0	0
Ændring som følge af praksisændring	0	1.000.300	0	0
Kostpris ultimo	1.000.300	1.000.300	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.000.300	1.000.300	0	0

Noter

10. 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 533.538 kr. Årets ændring af dagsværdi 558.615 kr. indregnes i egenkapitalen.

11. Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
12. Hensættelser til udskudt skat				
Saldo primo	119.343.769	98.729.348	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-5.920.682	10.011.435	0	0
Udskudt skat tilkøbte selskaber	0	10.602.986	0	0
Saldo ultimo	113.423.087	119.343.769		
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	113.451.658	118.600.314	0	0
Omsætningsaktiver	906.425	1.520.722	0	0
Gældsforpligtelser	649.075	699.308	0	0
Skattemæssigt underskud	-1.584.071	-1.476.575	0	0
	113.423.087	119.343.769	0	0

13. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	595.742.806	7.826.231	565.979.184
Anden gæld	2.740.436	1.163.706	0
	598.483.242	8.989.937	565.979.184

14. Eventualforpligtelser

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

Noter

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter 610.506.146 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme m.v. med en bogført værdi på 1.073.228.589 kr.

Tabslån vedrørende byfornyelse 1.900.872 kr. er sikret ved pant i ejendomme med en bogført værdi på 47.645.699 kr. Lånene er rente- og afdragsfrie for koncernen.

16. 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.

17. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Lovpligtig revision	232.200	179.560	35.000	30.000
	232.200	179.560	35.000	30.000