
Annex Ejendomme A/S

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 37 74 83 74

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 10/7 2023

Hans Ole Lomholt
Poulsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Annex Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. juli 2023

Direktion

Anders Dam Kjær Poulsen
Direktør

Bestyrelse

Hans Ole Lomholt Poulsen
Formand

Hans Jørgen Lomholt Poulsen

Anders Dam Kjær Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Annex Ejendomme A/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Annex Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 10. juli 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Annex Ejendomme A/S Keglekærvej 11 7100 Vejle CVR-nr: 37 74 83 74 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
Bestyrelse	Hans Ole Lomholt Poulsen, formand Hans Jørgen Lomholt Poulsen Anders Dam Kjær Poulsen
Direktion	Anders Dam Kjær Poulsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og administration af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 24.639.934, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 150.730.904.

Kapitalberedskabet

Som beskrevet i note 1 har selskabet opnået en aftale med moderselskabet om opretholdelse af lån i det kommende år. Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten som going concern.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		14.788.114	14.732.357
Værdiregulering af investeringsaktiver		-12.805.835	2.887.609
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.982.279	17.619.966
Personaleomkostninger	3	-1.616.716	-1.630.574
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-104.639	-125.698
Andre driftsomkostninger		-143.910	-1.688.380
Resultat før finansielle poster		117.014	14.175.314
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		11.521.630	1.909.482
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		10.978.624	2.632.977
Finansielle indtægter	5	8.274.017	259.724
Finansielle omkostninger	6	-5.778.622	-5.767.091
Resultat før skat		25.112.663	13.210.406
Skat af årets resultat	7	-472.729	-1.837.828
Årets resultat		24.639.934	11.372.578

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.500.253	18.191.437
Overført resultat	14.139.681	-6.818.859
	24.639.934	11.372.578

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme	8	358.343.658	382.218.699
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	233.960	338.599
Materielle anlægsaktiver		358.577.618	382.557.298
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	70.615.925	38.316.008
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	48.644.929	49.646.304
Andre tilgodehavender		24.548.730	18.000.000
Finansielle anlægsaktiver		143.809.584	105.962.312
Anlægsaktiver		502.387.202	488.519.610
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		346.842	96.280
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.551.470	14.114.772
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.318.183	4.481.576
Andre tilgodehavender		4.724.374	618.313
Periodeafgrænsningsposter		0	236.648
Tilgodehavender		30.940.869	19.547.589
Likvide beholdninger		4.959.888	897.821
Omsætningsaktiver		35.900.757	20.445.410
Aktiver		538.287.959	508.965.020

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		72.560.017	62.059.764
Reserve for sikringstransaktioner		0	243.701
Overført resultat		77.670.887	63.531.105
Egenkapital		150.730.904	126.334.570
Hensættelse til udskudt skat		9.196.998	12.155.367
Hensatte forpligtelser		9.196.998	12.155.367
Gæld til realkreditinstitutter		221.674.959	238.678.886
Langfristede gældsforpligtelser	12	221.674.959	238.678.886
Gæld til realkreditinstitutter	12	2.784.958	5.044.289
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	144.108.764	117.135.135
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		3.431.098	2.449.656
Deposita		3.973.110	4.273.695
Anden gæld		2.387.168	2.893.422
Kortfristede gældsforpligtelser		156.685.098	131.796.197
Gældsforpligtelser		378.360.057	370.475.083
Passiver		538.287.959	508.965.020
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	62.059.764	243.701	63.531.105	126.334.570
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	-243.701	0	-243.701
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	101	101
Årets resultat	0	10.500.253	0	14.139.681	24.639.934
Egenkapital 31. december	500.000	72.560.017	0	77.670.887	150.730.904

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet har opnået en aftale med moderselskabet om opretholdelse af lån i det kommende år. Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

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

3. Personaleomkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Lønninger	1.485.634	1.545.339
Pensioner	101.445	60.625
Andre omkostninger til social sikring	29.637	24.610
	<u>1.616.716</u>	<u>1.630.574</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	104.639	125.698
	<u>104.639</u>	<u>125.698</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	479.541	209.517
Renteindtægter fra associerede virksomheder	36.266	50.207
Andre finansielle indtægter	7.758.210	0
	<u>8.274.017</u>	<u>259.724</u>

Andre finansielle indtægter indeholder kursgevinst ved indfrielse af lån på TDKK 6.973.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.063.445	2.275.551
Andre finansielle omkostninger	2.712.312	3.491.540
Kursreguleringer omkostninger	2.865	0
	<u>5.778.622</u>	<u>5.767.091</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
7. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.431.098	2.449.656
Årets udskudte skat	-2.958.369	-576.622
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-35.206
	<u>472.729</u>	<u>1.837.828</u>

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	323.899.952
Tilgang i årets løb	11.337.620
Afgang i årets løb	-21.893.064
Kostpris 31. december	<u>313.344.508</u>
Værdireguleringer 1. januar	58.318.747
Årets værdireguleringer	-12.805.835
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-513.762
Værdireguleringer 31. december	<u>44.999.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>358.343.658</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på mellem 4,5% og 5,8%. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, for en beboelsesejendom med en standard beliggenhed i Trekantsområdet og Horsens under hensyntagen til de indgåede lejeaftalers levetid mv.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	358.343.658	389.040.327
Værdiregulering, resultatopgørelse	-12.805.835	2.887.609

Noter til årsregnskabet

9. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	514.804
Kostpris 31. december	514.804
Ned- og afskrivninger 1. januar	176.205
Årets afskrivninger	104.639
Ned- og afskrivninger 31. december	280.844
Regnskabsmæssig værdi 31. december	233.960

10. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2022	2021
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	22.757.548	14.050.853
Tilgang i årets løb	20.778.288	8.706.695
Kostpris 31. december	43.535.836	22.757.548
Værdireguleringer 1. januar	15.558.460	13.648.978
Årets resultat	11.521.629	1.909.482
Værdireguleringer 31. december	27.080.089	15.558.460
Regnskabsmæssig værdi 31. december	70.615.925	38.316.008

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemmeandel	Ejerandel
Kanalhusene Horsens III ApS	Vejle	50.000	100%	100%
Tunøgade, Horsens ApS	Vejle	80.000	100%	100%
Strandgaderne G-H ApS	Vejle	40.000	100%	100%
Juelsminde Kyst ApS	Vejle	50.000	100%	100%
KBV 1 Holding ApS	Vejle	40.000	100%	100%
Stiftsvej 17, Vejle ApS	Vejle	125.000	100%	100%
Ringstedvej 63A, 4690 Haslev ApS	Vejle	40.000	100%	100%

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
11. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	3.145.001	3.125.000
Tilgang i årets løb	20.000	20.000
Kostpris 31. december	<u>3.165.001</u>	<u>3.145.000</u>
Værdireguleringer primo 1. januar	46.501.304	43.868.327
Årets resultat	4.978.624	2.632.977
Modtagne udbytter	-6.000.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>45.479.928</u>	<u>46.501.304</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>48.644.929</u>	<u>49.646.304</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Faber Bolig A/S	Horsens	500.000	50%
Pæregaard Skov ApS	Vejle	175.000	50%
Lodden Næstved ApS	Vejle	40.000	50%
Fuglebjerg 2 ApS	Vejle	40.000	50%

12. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	208.250.111	227.025.438
Mellem 1 og 5 år	13.424.848	11.653.448
Langfristet del	221.674.959	238.678.886
Inden for 1 år	2.784.958	5.044.289
	<u>224.459.917</u>	<u>243.723.175</u>

Noter til årsregnskabet

2022	2021
DKK	DKK

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	356.143.658	373.751.661
---	-------------	-------------

Andre eventualforpligtelser

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

Annex Ejendomme A/S har på vegne af deres datterselskab, Strandgaderne ApS, samt moderselskab, Keglekær Holding, Vejle ApS, afgivet solidarisk selvskyldnerkaution. Ligeledes har Annex Ejendomme A/S afgivet en udbyttebegrænsingserklæring overfor deres associerede virksomhed, Pæregaard Skov ApS.

14. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Keglekær Holding, Vejle ApS	Vejle

Noter til årsregnskabet

15. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Annex Ejendomme A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Der er i året foretaget enkelte ændringer af klassifikation af enkelte regnskabsposter i sammenligningstallene. Dette har ingen resultat effekt, og ingen påvirkning på egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

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

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med Keglekær Holding, Vejle ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

Noter til årsregnskabet

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

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

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender som forefalder til betaling mere end et år efter regnskabsåret udløb.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

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