
Annex Ejendomme A/S

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 37 74 83 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /7 2022

Hans Ole Lomholt Poulsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. juli 2022

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 kapitalejerne 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Annex Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantsområdet, den 7. juli 2022

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
Revision	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 2021 udviser et overskud på DKK 11.372.578, heraf værdireguleringer på DKK 2.887.609, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 126.334.570.

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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		14.732.375	12.397.964
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.887.609	36.960.468
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		17.619.984	49.358.432
Personaleomkostninger	3	-1.630.592	-865.338
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-125.698	-70.659
Andre driftsomkostninger		-1.688.380	0
Resultat før finansielle poster		14.175.314	48.422.435
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.909.482	14.325.023
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.632.977	18.528.896
Finansielle indtægter	5	259.724	463.890
Finansielle omkostninger	6	-5.767.091	-5.715.345
Resultat før skat		13.210.406	76.024.899
Skat af årets resultat	7	-1.837.828	-9.510.233
Årets resultat		11.372.578	66.514.666

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	18.191.437	18.528.896
Overført resultat	-6.818.859	47.985.770
	11.372.578	66.514.666

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme	9	382.218.699	389.040.327
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	338.599	273.338
Materielle anlægsaktiver		382.557.298	389.313.665
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	38.316.008	27.699.831
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	49.646.304	46.993.327
Andre tilgodehavender		18.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver		105.962.312	74.693.158
Anlægsaktiver		488.519.610	464.006.823
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.280	132.895
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.114.772	5.860.232
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.481.576	0
Andre tilgodehavender		618.313	254.076
Periodeafgrænsningsposter		236.648	0
Tilgodehavender		19.547.589	6.247.203
Likvide beholdninger		897.821	7.590.807
Omsætningsaktiver		20.445.410	13.838.010
Aktiver		508.965.020	477.844.833

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		62.059.764	43.868.327
Reserve for sikringstransaktioner		243.701	180.932
Overført resultat		63.531.105	70.349.964
Egenkapital		126.334.570	114.899.223
Hensættelse til udskudt skat		12.155.367	13.849.196
Hensatte forpligtelser		12.155.367	13.849.196
Gæld til realkreditinstitutter		238.678.886	246.191.515
Langfristede gældsforpligtelser	12	238.678.886	246.191.515
Gæld til realkreditinstitutter	12	5.044.289	3.309.573
Gæld til tilknyttede virksomheder		117.135.135	90.447.067
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		2.449.656	1.375.839
Deposita		4.273.695	4.454.700
Anden gæld		2.893.422	3.317.720
Kortfristede gældsforpligtelser		131.796.197	102.904.899
Gældsforpligtelser		370.475.083	349.096.414
Passiver		508.965.020	477.844.833
Kapitalberedskabet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	43.868.327	180.932	70.349.964	114.899.223
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	-180.932	0	-180.932
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	243.701	0	243.701
Årets resultat	0	18.191.437	0	-6.818.859	11.372.578
Egenkapital 31. december	500.000	62.059.764	243.701	63.531.105	126.334.570

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskabet

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

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

3 Personaleomkostninger

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Lønninger	1.556.605	761.411
Pensioner	60.625	33.443
Andre omkostninger til social sikring	2.470	2.706
Andre personaleomkostninger	<u>10.892</u>	<u>67.778</u>
	<u>1.630.592</u>	<u>865.338</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

4 4

4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>125.698</u>	<u>70.659</u>
	<u>125.698</u>	<u>70.659</u>

5 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	209.517	31.369
Renteindtægter associerede virksomheder	<u>50.207</u>	<u>432.521</u>
	<u>259.724</u>	<u>463.890</u>

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.275.551	3.284.708
Andre finansielle omkostninger	3.491.540	2.430.637
	5.767.091	5.715.345
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.449.656	1.375.839
Årets udskudte skat	-576.622	8.134.394
Regulering af udskudt skat tidligere år	-35.206	0
	1.837.828	9.510.233
8 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		DKK
Kostpris 1. januar		394.504
Tilgang i årets løb		169.900
Overførsler i årets løb		-49.600
Kostpris 31. december		514.804
Ned- og afskrivninger 1. januar		121.166
Årets afskrivninger		125.698
Overførsler i årets løb		-70.659
Ned- og afskrivninger 31. december		176.205
Regnskabsmæssig værdi 31. december		338.599

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	330.474.734
Tilgang i årets løb	24.339.795
Afgang i årets løb	-30.914.577
Kostpris 31. december	<u>323.899.952</u>
Værdireguleringer 1. januar	58.565.593
Årets værdireguleringer	2.887.609
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-3.134.455
Værdireguleringer 31. december	<u>58.318.747</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>382.218.699</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 reviderer 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 3,25% og 6,1%. 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.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	382.218.699	389.040.327
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.887.609	36.960.468

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	14.050.853	10.060.000
Tilgang i årets løb	8.706.695	3.990.853
Kostpris 31. december	<u>22.757.548</u>	<u>14.050.853</u>
Værdireguleringer 1. januar	13.648.978	-676.045
Årets resultat	1.909.482	14.325.023
Værdireguleringer 31. december	<u>15.558.460</u>	<u>13.648.978</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>38.316.008</u>	<u>27.699.831</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Kanalhusene Horsens III ApS	Vejle	50.000	100%
Tunøgade, Horsens ApS	Vejle	80.000	100%
Strandgaderne G-H ApS	Vejle	40.000	100%
Juelsminde Kyst ApS	Vejle	50.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	3.125.000	3.125.000
Tilgang i årets løb	20.000	0
Kostpris 31. december	<u>3.145.000</u>	<u>3.125.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	43.868.327	25.339.431
Årets resultat	2.632.977	18.528.896
Værdireguleringer 31. december	<u>46.501.304</u>	<u>43.868.327</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>49.646.304</u>	<u>46.993.327</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	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%

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:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	227.025.438	233.618.626
Mellem 1 og 5 år	11.653.448	12.572.889
Langfristet del	<u>238.678.886</u>	<u>246.191.515</u>
Inden for 1 år	5.044.289	3.309.573
	<u>243.723.175</u>	<u>249.501.088</u>

Noter til årsregnskabet

13 Afledte finansielle instrumenter

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån.

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Værdiregule- ring, egen- kapital	Dagsværdi 31. december
Renteswap	DKK 0	DKK 62.769	DKK 279.452
		2021	2020
		DKK	DKK

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	373.751.661	389.040.327
--	-------------	-------------

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 administrationselskab 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 associerede virksomhed, Lodden Næstved ApS, afgivet solidarisk selvskyldnerkaution. Ligeledes har Annex Ejendomme A/S afgivet en udbyttebegrænsingserklæring overfor deres associerede virksomhed, Pæregaard Skov ApS.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Annex Ejendomme A/S for 2021 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.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer 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. Resulterer 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag 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".

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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

Øvrige 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 er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 renteomkostning over låneperioden.

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

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