



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

P/S Ejendomsselskabet Stubkaj

Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 39 13 37 92

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023.

Casper Moltke-Leth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for P/S Ejendomsselskabet Stubkaj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 24. marts 2023

Direktion

Tom Lotz

Jørgen Hjere Nonnemann

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Lars Nørgaard

Anders Westermann

Tom Lotz

Jørgen Hjere Nonnemann



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Ejendomsselskabet Stubkaj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Ejendomsselskabet Stubkaj for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet”. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved 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.

København, den 24. marts 2023

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	P/S Ejendomsselskabet Stubkaj Nymøllevej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 39 13 37 92
	Stiftet: 29. november 2017
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Lars Nørgaard Anders Westermann Tom Lotz Jørgen Hjere Nonnemann
Direktion	Tom Lotz Jørgen Hjere Nonnemann
Komplementar	Walls Nordhavn II A/S
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investering, udvikling, salg og udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -411 t.kr. mod -112 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 168.117 t.kr. mod -124 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har udviklet og opført ejendommen "Stubkaj" beliggende i 2150 Nordhavn. Ejendommen er afleveret af totalentreprenøren i august/september 2022. Ledelsen har besluttet at anvende ejendommen som en investeringsejendom og har taget ejendommen i brug i september 2022.

Kapitalberedskab

Koncernselskab har afgivet hensigtserklæring om finansiering af ejendommens færdigudvikling, og der er optaget byggelån til finansiering af byggeriet. Der er efter balancedagen optaget realkreditlån på 320.224 t.kr.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet byggekredit med en restgæld på 241.671 t.kr. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist i note 7 om finansielle risici.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
Bruttotab	-410.914	-112
Værdiregulering af investeringsejendomme	168.625.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.343	0
Øvrige finansielle omkostninger	-14.207	-12
Årets resultat	168.116.536	-124
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	168.116.536	0
Disponeret fra overført resultat	0	-124
Disponeret i alt	168.116.536	-124



Balance 30. september

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.148.770	0
2	Investeringsjendomme	585.490.611	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>602.639.381</u>	<u>0</u>
3	Deposita	100.000	50
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>100.000</u>	<u>50</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>602.739.381</u>	<u>50</u>
Omsætningsaktiver			
4	Projektejendomme	0	274.163
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>274.163</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.666	0
	Andre tilgodehavender	58.976.906	7.731
	Periodeafgrænsningsposter	112.362	0
	Tilgodehavender i alt	<u>59.130.934</u>	<u>7.731</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.209.252</u>	<u>118</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>61.340.186</u>	<u>282.012</u>
	Aktiver i alt	<u>664.079.567</u>	<u>282.062</u>



Balance 30. september

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500
Reserve for sikringstransaktioner	53.437.011	4.774
Overført resultat	167.882.601	-234
Egenkapital i alt	221.819.612	5.040
Gældsforpligtelser		
5 Deposita	1.042.350	0
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	187.697.982	166.788
Langfristede gældsforpligtelser i alt	188.740.332	166.788
Gæld til pengeinstitutter	241.671.067	95.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.418.207	14.774
Gæld til tilknyttede virksomheder	416.295	0
Anden gæld	14.054	7
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	253.519.623	110.234
Gældsforpligtelser i alt	442.259.955	277.022
Passiver i alt	664.079.567	282.062
8 Oplysninger om dagsværdi		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Finansielle risici		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for sikringstrans- aktioner kr.	Overført re- sultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	-3.112.150	-110.198	-2.722.348
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-123.737	-123.737
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	7.885.813	0	7.885.813
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	4.773.663	-233.935	5.039.728
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	168.116.536	168.116.536
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	48.663.348	0	48.663.348
	500.000	53.437.011	167.882.601	221.819.612



Noter

	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	17.232.113	0
Kostpris 30. september 2022	17.232.113	0
Årets afskrivninger	-83.343	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	-83.343	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	17.148.770	0
2. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	416.865.611	0
Kostpris 30. september 2022	416.865.611	0
Årets regulering til dagsværdi	168.625.000	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2022	168.625.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	585.490.611	0

Investeringsejendommen er beliggende i 2150 Nordhavn, København.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Nøglefaktorer anvendt ved beregning af dagsværdi for ejendommen beliggende i Nordhavn, København ved anvendelse af afkastbaseret model er:

- Afkastkrav: 4,1%
- Nettolejeindtægt: 24.715 t.kr. pr. år
- Fratrukket opstartsomkostninger (tomgang) og afslutningsarbejder



Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. Et fald i afkastsatsen fører alt andet lige til en stigning i markedsværdien. En stigning i afkastsatsen fører alt andet lige til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
4,6	537.272	585.491	-48.219
3,6	686.514	585.491	-101.024

3. Deposita

Kostpris 1. oktober 2021	50.000	50
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris 30. september 2022	100.000	50
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	100.000	50

4. Projektejendomme

Projekt 1.36, afholdte projektomkostninger	0	274.163
	0	274.163

5. Deposita

Deposita i alt	1.042.350	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	1.042.350	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.042.350	0



Noter

	30/9 2022 kr.	30/9 2021 t.kr.
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
GSA Ejendomme A/S	187.697.982	166.788
	187.697.982	166.788
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	187.697.982	166.788
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	375.395.964	166.788

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 360.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2022 udgør 585.491 t.kr.

Anden sikkerhedsstillelse er givet til Grundejerforeningen Århusgadekvarter med 336 t.kr. samt til Udviklingselskabet By & Havn I/S med 1.248 t.kr.

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. september 2022	565.665.611
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	148.800.000

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Såfremt ejendommens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2022 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. 69,6 mio.kr.

Der påhviler ikke selskabet yderligere eventualforpligtelser, garantier og sikkerhedsstillelser udover sædvanligt forretningsmæssigt forekomne.



10. Finansielle risici

Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet byggekredit med en restgæld på 241.671 t.kr. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor kr.

	<u>Sikringstransaktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstransaktion netto</u>
Saldo 1. oktober 2021	4.773.663	0	4.773.663
Årets bevægelse	<u>48.663.348</u>	<u>0</u>	<u>48.663.348</u>
Saldo 30. september 2022	<u>53.437.011</u>	<u>0</u>	<u>53.437.011</u>

P/S Ejendomsselskabet Stubkaj er skattemæssigt transparent og skatteeffekten af dagsværdireguleringen er ikke indregnet.

Renteswappens dagsværdi (niveau 2 i dagsværdihierarkiet) er værdiansat til den basisværdi selskabets kreditinstitut har beregnet, og der er ikke korrigeret for egen kreditrisiko, idet selskabets kreditinstitut har sikkerhed i ejendommen, og kreditrisiko skønnes at være tilnærmelsesvist den samme både for selskabet og for kreditinstituttet.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Ejendomsselskabet Stubkaj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer 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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælg klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Dagsværdihierarkiet

Virksomheden anvender dagsværdibegrebet til indregning af værdien af renteswap. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivning af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat, da P/S Ejendomsselskabet Stubkaj ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatning foregår hos de enkelte kapitalejere og afhænger af deres forhold.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %



Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af deposita for leje af byggeplads.

Projektejendomme

Projektejendomme består af grunde og bygninger anskaffet med henblik på videreudvikling og salg. Projektejendomme måles til kostpris med tillæg af byggerenter og omkostninger tilknyttet til anskaffelsen. Er nettorealiseringsværdien af projektejendommen lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for projektejendomme opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser herunder skyldigt deposita måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Derivater

Dagsværdien af renteswap er beregnet ved en objektiv og markedskonform værdiansættelsesmetode ved at diskontere de forventede betalinger med markedsrenten.

Beregningen af markedsværdien er hos selskabets kreditinstitut beregnet på følgende måde:

- Først beregnes diskonteringsfaktorerne på baggrund af den rentekurve, der observeres i interbank-markederne.
- Herefter estimeres swappens forventede rentebetalinger inklusiv rentemarginal. De variable betalinger estimeres ud fra forwardkurven, som beregnes på baggrund af priser i interbank-markederne.
- Ved hjælp af diskonteringsfaktorerne bestemmes nutidsværdien af de forventede rentebetalinger inklusiv rentemarginal.
- Afslutningsvis summeres nutidsværdierne, og summen giver renteswappens samlede markedsværdi.

Tom Lotz

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Lotz

Direktør

ID: 514bb1c7-8a28-45f4-8b09-098c3468156d

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 14:31:57

Underskrevet med MitID



Jørgen Hjere Nonnemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Hjere Nonnemann

Direktør

ID: 42e6c796-ff3b-4f27-baa3-151c2d0b8e55

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 18:24:38

Underskrevet med MitID



Casper Moltke-Leth

Navnet returneret af dansk MitID var:

Casper Moltke-Leth

Bestyrelsesformand

ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecded6a

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 18:45:34

Underskrevet med MitID



Lars Nørgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: 387dcf63-dc51-4543-8068-93e29c143b6f

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 19:53:44

Underskrevet med MitID



Anders Steen Westermann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Steen Westermann

Bestyrelsesmedlem

ID: 12a99f52-9abf-454a-a36a-e1cc0c6e5246

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 21:20:36

Underskrevet med MitID



Tom Lotz

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Lotz

Bestyrelsesmedlem

ID: 514bb1c7-8a28-45f4-8b09-098c3468156d

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 13:05:28

Underskrevet med MitID



Jørgen Hjere Nonnemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Hjere Nonnemann

Bestyrelsesmedlem

ID: 42e6c796-ff3b-4f27-baa3-151c2d0b8e55

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 18:28:57

Underskrevet med MitID



Elan Schapiro

Navnet returneret af dansk MitID var:

Elan Lieck Schapiro

Revisor

På vegne af CHRISTENSEN KJÆRULFF, STATSUTORI...

ID: 3fd646d3-680c-4323-8391-ee4aa900f7a0

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 20:07:31

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Casper Moltke-Leth

Navnet returneret af dansk MitID var:

Casper Moltke-Leth

Dirigent

ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecded6a

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 03:11:42

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9f078dsWTmY249674107

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.