



Port House A/S

Vendersgade 74, 7000 Fredericia

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 42 49 62 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/3 2023

Martin Juste
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Port House 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 og pengestrømme for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. marts 2023

Direktion

Morten Højrup Dethlefsen

Bestyrelse

Rune Dalgaard Rasmussen
formand

Michael Overgaard Andersen
næstformand

Morten Højrup Dethlefsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Port House 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Port House A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 21. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet

Port House A/S
Vendersgade 74
7000 Fredericia

Telefon: 7921 5000
Telefax: 7921 5005
E-mail: post@adp-as.dk
Hjemmeside: www.adp-as.dk

CVR-nr.: 42 49 62 86
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 28. juni 2021
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Fredericia

Bestyrelse

Rune Dalgaard Rasmussen, formand
Michael Overgaard Andersen
Morten Højrup Dethlefsen

Direktion

Morten Højrup Dethlefsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 TDKK | 2021 TDKK |
|---|------|---------------|---------------|
| Nettoomsætning | | 13.989 | 10.516 |
| Andre eksterne omkostninger | | -8.984 | -7.558 |
| Bruttoresultat | | 5.005 | 2.958 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -571 | -457 |
| Resultat før finansielle poster | | 4.434 | 2.501 |
| Finansielle indtægter | | 10 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -1.052 | -913 |
| Resultat før skat | | 3.392 | 1.588 |
| Skat af årets resultat | 4 | -746 | -349 |
| Årets resultat | | 2.646 | 1.239 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|--------------|--------------|
| Overført resultat | | 2.646 | 1.239 |
| | | 2.646 | 1.239 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 TDKK | 2021 TDKK |
|--|------|----------------|----------------|
| Investeringsejendomme | 5 | 145.968 | 145.572 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6 | 4.574 | 5.122 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 6 | 839 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 151.381 | 150.694 |
| Deposita | | 558 | 542 |
| Finansielle anlægsaktiver | 7 | 558 | 542 |
| Anlægsaktiver | | 151.939 | 151.236 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 346 |
| Andre tilgodehavender | | 211 | 472 |
| Tilgodehavender | | 211 | 818 |
| Likvide beholdninger | | 474 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 685 | 818 |
| Aktiver | | 152.624 | 152.054 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 TDKK | 2021 TDKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Selskabskapital | | 500 | 500 |
| Overkurs ved emission | | 16.554 | 16.554 |
| Overført resultat | | 3.885 | 1.239 |
| Egenkapital | | 20.939 | 18.293 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.251 | 3.054 |
| Andre hensættelser | | 830 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.081 | 3.054 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 73.512 | 75.049 |
| Kreditinstitutter | | 21.061 | 23.066 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 17.570 | 21.305 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 112.143 | 119.420 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 1.793 | 2.806 |
| Kreditinstitutter | 8 | 2.104 | 2.930 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 250 | 178 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 8 | 7.886 | 1.960 |
| Selskabsskat | | 549 | 73 |
| Deposita | | 1.187 | 1.029 |
| Anden gæld | | 1.692 | 2.311 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 15.461 | 11.287 |
| Gældsforpligtelser | | 127.604 | 130.707 |
| Passiver | | 152.624 | 152.054 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | |
| Væsentligste aktiviteter | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 11 | | |
| Nærtstående parter | 12 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overkurs ved</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|---------------|
| | <u>TDKK</u> | <u>emission</u> | <u>resultat</u> | <u>TDKK</u> |
| | | <u>TDKK</u> | <u>TDKK</u> | |
| Egenkapital 1. januar | 500 | 16.554 | 1.239 | 18.293 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 2.646 | 2.646 |
| Egenkapital 31. december | 500 | 16.554 | 3.885 | 20.939 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 TDKK | 2021 TDKK |
|--|------|---------------|---------------|
| Årets resultat | | 2.646 | 1.239 |
| Reguleringer | 9 | 2.359 | 1.719 |
| Ændring i driftskapital | 10 | 1.033 | 4.043 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 6.038 | 7.001 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 10 | 0 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -1.052 | -913 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 4.996 | 6.088 |
| Betalt selskabsskat | | -73 | 0 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 4.923 | 6.088 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -1.258 | -474 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -1.258 | -474 |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 77.855 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | -2.832 | -79.578 |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | -3.891 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | -2.550 | 0 |
| Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder | | 2.191 | 0 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -3.191 | -5.614 |
| Ændring i likvider | | 474 | 0 |
| Likvider 1. januar | | 0 | 0 |
| Likvider 31. december | | 474 | 0 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 474 | 0 |
| Likvider 31. december | | 474 | 0 |

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

| | <u>2022</u> TDKK | <u>2021</u> TDKK |
|--|---------------------|---------------------|
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 353 | 367 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>699</u> | <u>546</u> |
| | <u>1.052</u> | <u>913</u> |

4 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Årets aktuelle skat | 549 | 73 |
| Årets udskudte skat | <u>197</u> | <u>276</u> |
| | <u>746</u> | <u>349</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme TDKK |
|---|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 145.572 |
| Tilgang i årets løb | 396 |
| Kostpris 31. december | 145.968 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 145.968 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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:

Afkastkrav på 5,89 %, Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentligt tilgængelige markedsrapporter for en udlejningsejendom med prima beliggenhed i forhold til området.

6 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK | Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse TDKK |
|---|---|--|
| Kostpris 1. januar | 5.580 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 23 | 839 |
| Kostpris 31. december | 5.603 | 839 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 458 | 0 |
| Årets nedskrivninger | 117 | 0 |
| Årets afskrivninger | 454 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 1.029 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 4.574 | 839 |

Noter til årsregnskabet

7 Finansielle anlægsaktiver

| | Deposita TDKK |
|---|------------------|
| Kostpris 1. januar | 542 |
| Tilgang i årets løb | 16 |
| Kostpris 31. december | 558 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 558 |

8 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 TDKK | 2021 TDKK |
|--|---------------|---------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 65.889 | 63.938 |
| Mellem 1 og 5 år | 7.623 | 11.111 |
| Langfristet del | 73.512 | 75.049 |
| Inden for 1 år | 1.793 | 2.806 |
| | 75.305 | 77.855 |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 11.985 | 12.323 |
| Mellem 1 og 5 år | 9.076 | 10.743 |
| Langfristet del | 21.061 | 23.066 |
| Inden for 1 år | 2.104 | 2.652 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 0 | 278 |
| Kortfristet del | 2.104 | 2.930 |
| | 23.165 | 25.996 |

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| | TDKK | TDKK |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Efter 5 år | 9.306 | 11.051 |
| Mellem 1 og 5 år | 8.264 | 10.254 |
| Langfristet del | <u>17.570</u> | <u>21.305</u> |
| Inden for 1 år | 6.990 | 1.960 |
| Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder | 896 | 0 |
| Kortfristet del | <u>7.886</u> | <u>1.960</u> |
| | <u>25.456</u> | <u>23.265</u> |

9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Finansielle indtægter | -10 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 1.052 | 913 |
| Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg | 571 | 457 |
| Skat af årets resultat | 746 | 349 |
| | <u>2.359</u> | <u>1.719</u> |

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Ændring i tilgodehavender | 591 | -816 |
| Ændring i andre hensatte forpligtelser | 830 | 0 |
| Ændring i leverandører mv. | -388 | 4.860 |
| | <u>1.033</u> | <u>4.044</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|---|---------|---------|
| | TDKK | TDKK |
| 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 145.968 | 145.572 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Til sikkerhed for banklån er der udstedt ejerpantebrev på nominelt TDKK 26.360 med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 145.968 | 145.572 |

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for eventuel skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Associated Danish Ports A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

12 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

| | |
|---|------------------|
| Associated Danish Ports A/S, Fredericia | Ejer alle aktier |
|---|------------------|

Øvrige nærtstående parter

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Fredericia Havn A/S | Tilknyttet virksomhed |
| Fredericia Havn Ejendomme I A/S | Tilknyttet virksomhed |
| Nyborg Havn A/S | Tilknyttet virksomhed |
| Nyborg Havn Ejendomme I A/S | Tilknyttet virksomhed |
| Taulov Dryport A/S | Tilknyttet virksomhed |
| Taulov Dry Port Holding A/S | Tilknyttet virksomhed |

Noter til årsregnskabet

12 Nærtstående parter (fortsat)

Transaktioner

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

Management-ydelser afregnes i henhold til management-aftale, hvilket anses som værende på markedsvilkår.

Forrentning af koncerninterne lån sker med 1,5 % p.a., hvilket anses som værende på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Associated Danish Ports A/S, Fredericia, 100 % af kapital og stemmeret.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> |
|-----------------------------|-----------------|
| Associated Danish Ports A/S | Fredericia |

Koncernrapporten for Associated Danish Ports A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Vendersgade 74
7000 Fredericia

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Port House 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.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i TDKK.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution, herunder management fee til moderselskab mv.

Af- og nedskrivninger

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

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 moderselskabet og dets skattepligtige dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investings ejendomme 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 investings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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 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

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 - 18 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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.