

P/S Ejendomsselskabet Stubkaj

Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 39 13 37 92

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2026.

Casper Moltke-Leth
Dirigent

Member of  Nexia

 REVISORGRUPPEN DANMARK

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 14. marts 2026

Direktion

Kim Nickolas Falke Karlsen

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Lars Nørgaard

Anders Westermann



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 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 revisorerets 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 regnskabsbrugere 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 14. marts 2026

Christensen Kjærulff

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 2024 - 30. september 2025
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Lars Nørgaard Anders Westermann
Direktion	Kim Nickolas Falke Karlsen
Komplementar	Walls Nordhavn II A/S
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 25.187 t.kr. mod 23.062 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 53.160 t.kr. mod 14.040 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Koncernselskab har afgivet hensigtserklæring om fortsat finansiering af ejendommen.

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 kredit med en restgæld på 357.914 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 8 om finansielle risici.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste	25.187.417	23.061.786
Værdiregulering af investeringsejendomme	36.833.696	1.295.917
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.576.612	-3.576.612
Driftsresultat	58.444.501	20.781.091
Andre finansielle indtægter	8.617	27.594
2 Øvrige finansielle omkostninger	-5.293.173	-6.768.695
Årets resultat	53.159.945	14.039.990
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	53.159.945	14.039.990
Disponeret i alt	53.159.945	14.039.990



Balance 30. september

Aktiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.459.959	13.036.571
4 Investeringsejendomme	<u>667.537.260</u>	<u>630.703.564</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>676.997.219</u>	<u>643.740.135</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>676.997.219</u>	<u>643.740.135</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.191	41.829
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.999.259	3.286.006
Andre tilgodehavender	17.753.854	25.697.302
Periodeafgrænsningsposter	<u>256.078</u>	<u>251.427</u>
Tilgodehavender i alt	<u>21.047.382</u>	<u>29.276.564</u>
Likvide beholdninger	<u>1.210.439</u>	<u>652.485</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>22.257.821</u>	<u>29.929.049</u>
Aktiver i alt	<u>699.255.040</u>	<u>673.669.184</u>



Balance 30. september

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for sikringstransaktioner	16.418.482	24.605.490
Overført resultat	<u>272.765.444</u>	<u>219.605.499</u>
Egenkapital i alt	<u>289.683.926</u>	<u>244.710.989</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	357.034.496	357.988.458
Deposita	1.497.080	1.466.216
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>47.350.593</u>	<u>66.977.915</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>405.882.169</u>	<u>426.432.589</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	879.141	702.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser	537.483	478.519
Gæld til tilknyttede virksomheder	285.555	253.610
Anden gæld	<u>1.986.766</u>	<u>1.090.529</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.688.945</u>	<u>2.525.606</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>409.571.114</u>	<u>428.958.195</u>
Passiver i alt	<u>699.255.040</u>	<u>673.669.184</u>

1 Medarbejderforhold

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Finansielle risici



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for sikringstransaktioner kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	49.320.321	205.565.509	255.385.830
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	14.039.990	14.039.990
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-24.714.831	0	-24.714.831
Egenkapital 1. oktober 2024	500.000	24.605.490	219.605.499	244.710.989
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	53.159.945	53.159.945
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-8.187.008	0	-8.187.008
	500.000	16.418.482	272.765.444	289.683.926

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.772.678	4.455.656
Andre finansielle omkostninger	<u>2.520.495</u>	<u>2.313.039</u>
	<u>5.293.173</u>	<u>6.768.695</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2024	<u>20.123.303</u>	<u>20.123.303</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>20.123.303</u>	<u>20.123.303</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	-7.086.732	-3.510.120
Årets afskrivninger	<u>-3.576.612</u>	<u>-3.576.612</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>-10.663.344</u>	<u>-7.086.732</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>9.459.959</u>	<u>13.036.571</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2024	426.929.639	426.532.142
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>397.497</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>426.929.639</u>	<u>426.929.639</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	203.773.925	202.478.008
Årets regulering til dagsværdi	<u>36.833.696</u>	<u>1.295.917</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2025	<u>240.607.621</u>	<u>203.773.925</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>667.537.260</u>	<u>630.703.564</u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 112 STAY-lejligheder på i alt 11.023 m², samt 10 butik-, lager og kontorlejemål på i alt 2.510 m² beliggende i Nordhavnen i København..

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.



4. Investerings ejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2025	30/9 2024
Afkastkrav, STAY (%)	3,7	3,7
Afkastkrav, butik/kontor (%)	6,0	6,0
Nettolejeindtægt, STAY (t.kr.)	22.139	20.917
Nettolejeindtægt, butik/kontor (t.kr.)	3.895	3.680
STAY ejendommene er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m ²)	51.174	51.563
Butik-/kontorejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på(kr./m ²)	25.862	24.435

Følsomhedsanalyse

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

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,15%	627.324	667.537	-40.213
3,65%	713.259	667.537	45.722



5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2025 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	357.913.637	879.141	357.034.496	323.102.395
Deposita	1.497.080	0	1.497.080	1.497.088
Gæld til tilknyttede virksomheder	47.350.593	0	47.350.593	47.350.593
	406.761.310	879.141	405.882.169	371.950.076

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 357.914 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 667.537 t.kr.

I selskabets grund og bygning er der endvidere tinglyst ejerpantebrev på i alt 388 t.kr., der er i selskabets egen beholdning.

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

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Såfremt ejendommens serviceapartments overgår til ikke-momspligtig aktivitet, vil der pr. 30. september 2025 blive udløst en momsreguleringsforpligtigelse på ca. 47,7 mio.kr.

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

8. Finansielle risici

Renterisici

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



8. Finansielle risici (fortsat)

Renterisici (fortsat)

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 357.914 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 i t.kr.

	<u>Sikringstrans- aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans- aktion netto</u>
Saldo 1. oktober 2024	24.605.490	0	24.605.490
Årets bevægelse	<u>-8.187.008</u>	<u>0</u>	<u>-8.187.008</u>
Saldo 30. september 2025	<u>16.418.482</u>	<u>0</u>	<u>16.418.482</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 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 xxx aktiver samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og 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 af- og nedskrivninger 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.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	3-5 år	0-20 %

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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



Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.