

Søndervig Ejendomsselskab ApS

Badevej 1, Søndervig, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 12 90 76 05

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2020.

Kirsten Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Søndervig Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndervig, den 16. december 2019

Direktion

Keld Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Søndervig Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søndervig Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 selskabet, 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 selskabet 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.

Holstebro, den 16. december 2019

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor
mne31444

Selskabsoplysninger

Selskabet	Søndervig Ejendomsselskab ApS Badevej 1, Søndervig 6950 Ringkøbing
	Telefon: 97 33 96 00
	CVR-nr.: 12 90 76 05
	Stiftet: 31. marts 1989
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 31. regnskabsår
Direktion	Keld Hansen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank
Modervirksomhed	Søndervig Holding ApS, Søndervig
Dattervirksomhed	Norrdan-Søndervig ApS, Søndervig
Associerede virksomheder	A/S Miljøpark Vest, Ringkøbing Beach Bowl A/S, Søndervig

Hovedtal og nøgletal

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	10.127	9.659	9.481	9.417	8.992
Resultat før finansielle poster	6.516	5.802	5.234	4.901	5.037
Finansielle poster, netto	-251	-4.797	2.119	3.037	821
Årets resultat	5.204	166	6.121	7.006	4.586
Balance:					
Balancesum	152.250	152.429	156.222	156.524	150.209
Investeringer i materielle anlægsaktiver	4.071	3.733	672	9.597	987
Egenkapital	84.415	79.641	78.799	67.561	62.264
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	55,4	52,2	50,4	43,2	41,5

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at erhverve og udleje fast ejendom og driftsmidler, at erhverve skov, at foretage investeringer i værdipapirer samt beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 10.127 t.kr. mod 9.659 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.204 t.kr. mod 166 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet indregner grunde og bygninger til dagsværdi. Der foretages årligt en vurdering af, om værdiansættelsen er forsvarlig. Der er på baggrund af markedsleje og det nuværende afkastkrav ikke foretaget regulering af dagsværdien af grunde og bygninger pr. 30. september 2019.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 84.415 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 55,4 % af de samlede aktiver på 152.250 t.kr.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	10.127.362	9.658.977
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.611.806	-3.856.963
Resultat før finansielle poster	6.515.556	5.802.014
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	970.386	-3.440.882
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	465.927	618.244
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	32.516	30.948
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.164.407	1.163.434
Finansielle indtægter	159.061	170.206
Finansielle omkostninger	-3.043.030	-3.338.628
Resultat før skat	6.264.823	1.005.336
Skat af årets resultat	-1.060.773	-838.928
Årets resultat	5.204.050	166.408
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.436.313	-2.822.638
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.989.046
Disponeret fra overført resultat	-1.232.263	0
Disponeret i alt	5.204.050	166.408

Balance 30. september

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	92.971.075	91.757.558
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.932.268	3.930.951
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>95.903.343</u>	<u>95.688.509</u>
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	7.688.302	6.717.916
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.239.120	2.773.193
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	606.933	606.747
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	212.161	204.567
	Andre tilgodehavender	72.581	375.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.819.097</u>	<u>10.677.423</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>107.722.440</u>	<u>106.365.932</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	40.272.872	42.654.228
	Andre tilgodehavender	308.317	399.198
	Periodeafgrænsningsposter	128.307	132.703
	Tilgodehavender i alt	<u>40.709.496</u>	<u>43.186.129</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	1.625.516	2.876.454
	Værdipapirer i alt	<u>1.625.516</u>	<u>2.876.454</u>
	Likvide beholdninger	2.192.475	75
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.527.487</u>	<u>46.062.658</u>
	Aktiver i alt	<u>152.249.927</u>	<u>152.428.590</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Reserve for opskrivninger	16.563.673	16.878.479
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.301.885	8.865.572
8	Overført resultat	52.349.507	53.696.832
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>84.415.065</u>	<u>79.640.883</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	11.586.831	11.692.858
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>11.586.831</u>	<u>11.692.858</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	48.006.895	51.930.625
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>48.006.895</u>	<u>51.930.625</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	5.505.537	5.015.108
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.254.956
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.338	1.377
	Selskabsskat	1.013.716	873.147
	Anden gæld	1.691.545	2.019.636
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.241.136</u>	<u>9.164.224</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>56.248.031</u>	<u>61.094.849</u>
	Passiver i alt	<u>152.249.927</u>	<u>152.428.590</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		
12	Finansielle risici		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober	100.179.473	21.285.350
Tilgang	3.707.413	363.226
Afgang	0	-1.026.193
Kostpris 30. september	103.886.886	20.622.383
Opskrivninger 1. oktober	28.000.000	0
Opskrivninger 30. september	28.000.000	0
Afskrivninger 1. oktober	36.421.915	17.354.399
Årets afskrivninger	2.493.896	1.142.770
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-807.054
Afskrivninger 30. september	38.915.811	17.690.115
Regnskabsmæssig værdi 30. september	92.971.075	2.932.268
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	71.735.598	2.932.268

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. oktober	200.000	200.000
Kostpris 30. september	200.000	200.000
Opskrivninger 1. oktober	6.517.916	9.958.798
Årets resultat	970.386	-3.440.882
Opskrivninger 30. september	7.488.302	6.517.916
Regnskabsmæssig værdi 30. september	7.688.302	6.717.916
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Norrdan-Søndervig ApS	Søndervig	100 %
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	425.537	425.537
Kostpris 30. september	425.537	425.537
Opskrivninger 1. oktober	2.347.656	1.729.412
Årets resultat	465.927	618.244
Opskrivninger 30. september	2.813.583	2.347.656
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.239.120	2.773.193
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
A/S Miljøpark Vest	Ringkøbing	50 %
Beach Bowl A/S	Søndervig	25 %

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober	27.300	27.300
Kostpris 30. september	<u>27.300</u>	<u>27.300</u>
Opskrivninger 1. oktober	177.267	183.598
Årets ned-/opskrivninger	7.594	-6.331
Opskrivninger 30. september	<u>184.861</u>	<u>177.267</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>212.161</u>	<u>204.567</u>
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober	16.878.479	17.193.285
Afskrivninger på opskrivninger efter skat	-314.806	-314.806
	<u>16.563.673</u>	<u>16.878.479</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober	8.865.572	11.688.210
Resultatandel	1.436.313	-2.822.638
	<u>10.301.885</u>	<u>8.865.572</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	53.696.832	49.717.779
Årets overførte resultat	-1.232.263	2.989.046
Regulering af renteswapaftale til dagsværdi	-551.113	865.642
Skat af egenkapitalposter	121.245	-190.441
Overført reserve vedrørende afskrivninger på opskrivninger	314.806	314.806
	<u>52.349.507</u>	<u>53.696.832</u>

Noter

9. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	53.512.432	5.505.537	48.006.895	28.752.701
	53.512.432	5.505.537	48.006.895	28.752.701

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 49.305 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 85.020 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløsbreve på i alt 20.000 t.kr. til sikkerhed for realkreditgæld. Skadesløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 85.020 t.kr.

Selskabet har deponeret bankindestående på i alt 0 t.kr. til sikkerhed for de tilknyttede virksomheder Søndervig Supermarked ApS, Investeringselskabet Søndervig ApS, Søndervig Holding ApS og Norddan-Søndervig ApS' gæld til pengeinstitut.

Til sikkerhed for virksomhedens bankgæld, 0 t.kr., er der pantsat værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 1.626 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheder Søndervig Supermarked ApS, Investeringselskabet Søndervig ApS, Søndervig Holding ApS og Norddan-Søndervig ApS' bankgæld er pantsat værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.626 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld. Bankgælden udgør pr. 30. september 2019 i alt 1.418 t.kr.

Selskabet har kautioneret for A/S Miljøpark Vest med max. 5.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for House of Fashion ApS max. 600 t.kr.

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søndervig Holding ApS, CVR-nr. 46 30 64 14 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

12. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswap af variabelt forrentet lån på 38.000 t.kr. og 30.000 t.kr. med en fast rente på 2,87 % p.a. og 1,33 % p.a. og udløb i 2022 og 2024. I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 5.045 t.kr. Forskellen på 551 t.kr. før skat i forhold til sidste år er indregnet i balancen under gæld til realkreditinstitut, og forskellen på 551 t.kr. før skat er indregnet direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndervig Ejendomsselskab ApS 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles endvidere i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet gæld henholdsvis langfristet gæld. Negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter er periodiseret, således at de vedrører regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelse. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med moderselskabet og tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige 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.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-12 år

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

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Søndervig Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.