



SSC-Ejendomme A/S

Sallingsundvej 10, 1.
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 19687406

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.11.2023

Christina Helbo Christensen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2022/23 | 7 |
| Balance pr. 30.06.2023 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022/23 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SSC-Ejendomme A/S
Sallingsundvej 10, 1.
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 19687406
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Bestyrelse

Christina Helbo Christensen, formand
Susan Helbo
Søren Faurholm Christensen

Direktion

Søren Faurholm Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for SSC-Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 08.11.2023

Direktion

Søren Faurholm Christensen
direktør

Bestyrelse

Christina Helbo Christensen
formand

Susan Helbo

Søren Faurholm Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SSC-Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SSC-Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 08.11.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investeringsvirksomhed, primært i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 10,6 mio.kr.

Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen 83,5 mio.kr. pr. 30.06.2023.

Resultatopgørelse for 2022/23

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 4.628.264 | 4.599.153 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.953.470 | (42.125) |
| Af- og nedskrivninger | 1 | (4.660) | (275.757) |
| Driftsresultat | | 6.577.074 | 4.281.271 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 4.545.036 | 701.530 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 1.637.382 | 6.217.753 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 787.390 | 847.023 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (1.725.638) | (973.612) |
| Resultat før skat | | 11.821.244 | 11.073.965 |
| Skat af årets resultat | 4 | (1.241.014) | (1.061.926) |
| Årets resultat | | 10.580.230 | 10.012.039 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 10.580.230 | 10.012.039 |
| Resultatdisponering | | 10.580.230 | 10.012.039 |

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 95.302.311 | 92.295.567 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 3.112 | 7.772 |
| Materielle aktiver | 5 | 95.305.423 | 92.303.339 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 36.621.717 | 35.348.410 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 5.407.409 | 3.770.027 |
| Andre tilgodehavender | | 1.500.000 | 0 |
| Finansielle aktiver | 6 | 43.529.126 | 39.118.437 |
| Anlægsaktiver | | 138.834.549 | 131.421.776 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 18.318.047 | 31.616.953 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 1.815.000 | 200.000 |
| Andre tilgodehavender | | 247.376 | 196.353 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 195.770 | 27.361 |
| Tilgodehavender | | 20.576.193 | 32.040.667 |
| Omsætningsaktiver | | 20.576.193 | 32.040.667 |
| Aktiver | | 159.410.742 | 163.462.443 |

Passiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 20.144.387 | 14.903.664 |
| Overført overskud eller underskud | | 61.348.461 | 56.008.954 |
| Egenkapital | | 83.492.848 | 72.912.618 |
| Udskudt skat | 7 | 6.993.000 | 6.182.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 6.993.000 | 6.182.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 27.480.456 | 28.404.542 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 27.480.456 | 28.404.542 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 8 | 1.007.000 | 1.326.000 |
| Bankgæld | | 22.659.604 | 28.055.370 |
| Deposita | | 1.573.616 | 1.565.691 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 37.248 | 16.366 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 12.444.275 | 20.021.996 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 430.014 | 682.656 |
| Anden gæld | 9 | 3.257.158 | 4.295.204 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 35.523 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 41.444.438 | 55.963.283 |
| Gældsforpligtelser | | 68.924.894 | 84.367.825 |
| Passiver | | 159.410.742 | 163.462.443 |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|---|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 2.000.000 | 14.903.664 | 56.008.954 | 72.912.618 |
| Årets resultat | 0 | 5.240.723 | 5.339.507 | 10.580.230 |
| Egenkapital ultimo | 2.000.000 | 20.144.387 | 61.348.461 | 83.492.848 |

Noter

1 Af- og nedskrivninger

| | 2022/23 | 2021/22 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 4.660 | 5.931 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | 0 | 269.826 |
| | 4.660 | 275.757 |

2 Andre finansielle indtægter

| | 2022/23 | 2021/22 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 427.390 | 708.273 |
| Finansielle indtægter fra associerede virksomheder | 345.000 | 0 |
| Renteindtægter i øvrigt | 15.000 | 138.750 |
| | 787.390 | 847.023 |

3 Andre finansielle omkostninger

| | 2022/23 | 2021/22 |
|---|------------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 312.800 | 290.108 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.402.662 | 496.937 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 100.019 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 10.176 | 86.548 |
| | 1.725.638 | 973.612 |

4 Skat af årets resultat

| | 2022/23 | 2021/22 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 430.014 | 682.656 |
| Ændring af udskudt skat | 811.000 | 379.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 270 |
| | 1.241.014 | 1.061.926 |

5 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 86.090.191 | 199.164 |
| Tilgange | 1.053.274 | 0 |
| Kostpris ultimo | 87.143.465 | 199.164 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (191.392) |
| Årets afskrivninger | 0 | (4.660) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (196.052) |
| Dagsværdireguleringer primo | 6.205.376 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 1.953.470 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 8.158.846 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 95.302.311 | 3.112 |

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Beboelsesejendomme 5,0% (2021/22: 5,0%)

Erhvervsejendomme 6,0-7,0% (2021/22: 6,0-7,0%)

Beboelsesejendomme har et afkastkrav på 5,0%, hvis der er tale om primær placering, hvilket vil sige, at ejendommen har top beliggenhed, ny og tidstilsvarende, fuld udlejet. Beboelsesejendomme med sekundær placering har et afkastkrav på 5,75%.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% vil reducere den samlede dagsværdi med 3,9 mio.kr.

En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% vil forøge den samlede dagsværdi med 4,3 mio.kr.

Selskabets ejendomme er beliggende i Varde, Randers og Padborg.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

6 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. | Kapitalandele i associerede virksomheder kr. | Andre tilgode- havender kr. |
|-------------------------------------|---|---|--------------------------------------|
| Kostpris primo | 24.104.773 | 110.000 | 0 |
| Tilgange | 0 | 0 | 1.500.000 |
| Afgange | (2.330.034) | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 21.774.739 | 110.000 | 1.500.000 |
| Opskrivninger primo | 11.243.637 | 3.660.027 | 0 |
| Afgang ved virksomhedssalg o.l. | (941.695) | 0 | 0 |
| Andel af årets resultat | 4.545.036 | 1.637.382 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 14.846.978 | 5.297.409 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 36.621.717 | 5.407.409 | 1.500.000 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|------------------------------------|----------|----------|----------------|
| SSC-Byg ApS | Esbjerg | ApS | 100,00 |
| Mirabellevej ApS | Esbjerg | ApS | 100,00 |
| Tørringvej ApS | Esbjerg | ApS | 100,00 |
| Gudenå Engvej ApS | Esbjerg | ApS | 100,00 |
| C1 Ejendomme ApS | Esbjerg | ApS | 100,00 |

| Kapitalandele i associerede virksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|--|----------|----------|----------------|
| Cafrema Erhverv ApS | Randers | ApS | 50 |

7 Udskudt skat

| | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Materielle aktiver | 6.999.100 | 6.188.200 |
| Forpligtelser | (6.100) | (6.200) |
| Udskudt skat i alt | 6.993.000 | 6.182.000 |

8 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr. | Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr. | Restgæld efter 5 år 2022/23 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.007.000 | 1.326.000 | 27.480.456 | 23.458.156 |
| | 1.007.000 | 1.326.000 | 27.480.456 | 23.458.156 |

9 Anden gæld (kortfristet)

| | 2022/23 | 2021/22 |
|---------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Moms og afgifter | 600.422 | 853.907 |
| Anden gæld i øvrigt | 2.656.736 | 3.441.297 |
| | 3.257.158 | 4.295.204 |

I posten "Anden gæld i øvrigt" indgår momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomme med 2.552 t.kr.

10 Eventualforpligtelser

| | 2022/23 | 2021/22 |
|--|------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Kautions- og garantiforpligtelser | 8.443.792 | 58.741.547 |
| Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder | 8.443.792 | 58.741.547 |

Kautionsforpligtelse 8.444 t.kr. er stillet for prioritetsgæld i datterselskaber.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SSC-Invest A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Pantet omfatter herudover det til ejendommene tilhørende inventar. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 84.595 t.kr.

Til sikkerhed for bankengagementer, herunder garantier på 1.547 t.kr. stillet overfor kreditforening, er deponeret ejerpantebreve nom. 24.361 t.kr. og skadesløsbrev nom. 4.900 t.kr. med pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 89.322 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 det ultimative moderselskab og alle dette selskabs danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-7 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende

regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.