

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

SAO Ejendomme ApS

Tingvejen 30K, Skrydstrup, 6500 Vojens

CVR-nr. 27 27 17 31

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

John-Erik Als
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SAO Ejendomme 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 18. juni 2024

Direktion

John-Erik Als

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i SAO Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SAO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorer 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 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usikkerhed ved indregning og måling

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 om værdiansættelse af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet hermed. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført begrundelsen for, at selskabet har ændret praksis for værdiansættelse af grunde og bygninger. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 18. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jes Vestergaard
statsautoriseret revisor
mne45897

Selskabsoplysninger

Selskabet	SAO Ejendomme ApS Tingvejen 30K Skrydstrup 6500 Vojens
	CVR-nr.: 27 27 17 31 Stiftet: 25. juni 2003 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John-Erik Als
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst
Modervirksomhed	BALS Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive investeringsvirksomhed og ejendomsudlejning, samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder der pr. balancedagen udgør 7.026 t.kr. Selskabets ledelse er bekendt med, at der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af tilgodehavendet, men forventer at dette kan indfries ved positiv indtjening i den øvrige koncern eller ved udlodning af udbytte efter realisation af selskabets ejendom, hvorfor der ikke nedskrives på tilgodehavendet.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har med virkning for regnskabsåret 2023 valgt at ændre regnskabspraksis hvad angår indregning og måling af grunde og bygninger, således disse indregnes til omvurderet værdi med regulering over egenkapitalen. Ændringen af regnskabspraksis har medført en opskrivning af grunde og bygninger på 4.286 t.kr. og tilsvarende nettoforøgelse af egenkapitalen på 3.343 t.kr. efter regulering for udskudt skat. Det er ledelsens vurdering, at ændringen af regnskabspraksis giver et mere retvisende billede end den tidligere praksis. I overensstemmelse med årsregnskabsloven er sammenligningstallene ikke tilpasset.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 316 t.kr. mod 343 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 127 t.kr. mod 279 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste	315.585	343.257
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-92.127	-92.129
Driftsresultat	223.458	251.128
3 Andre finansielle indtægter	17.777	120.476
Øvrige finansielle omkostninger	-77.831	-14.045
Resultat før skat	163.404	357.559
4 Skat af årets resultat	-36.763	-78.659
Årets resultat	126.641	278.900
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	3.650.000	0
Overføres til overført resultat	0	278.900
Disponeret fra overført resultat	-3.523.359	0
Disponeret i alt	126.641	278.900

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	5.500.000	1.305.802
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.500.000</u>	<u>1.305.802</u>
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.376.090	2.920.360
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.376.090</u>	<u>2.920.360</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.876.090</u>	<u>4.226.162</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.707.886	461.676
Tilgodehavender i alt	<u>3.707.886</u>	<u>461.676</u>
Likvide beholdninger	67.391	10.966
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.775.277</u>	<u>472.642</u>
Aktiver i alt	<u>12.651.367</u>	<u>4.698.804</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	3.343.333	0
Overført resultat	29.364	3.552.723
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.650.000	0
Egenkapital i alt	<u>7.147.697</u>	<u>3.677.723</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	979.661	51.984
Hensatte forpligtelser i alt	<u>979.661</u>	<u>51.984</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	545.483	589.231
Kreditinstitutter i øvrigt	3.722.034	0
Deposita	45.000	45.000
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.312.517</u>	<u>634.231</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	45.981	48.166
Gæld til pengeinstitutter	0	99.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	57.886	0
Selskabsskat	52.078	94.270
Anden gæld	43.047	80.893
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>211.492</u>	<u>334.866</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.524.009</u>	<u>969.097</u>
Passiver i alt	<u>12.651.367</u>	<u>4.698.804</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
2 Usædvanlige forhold i årsrapporten		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	0	3.552.723	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-3.523.359	3.650.000
Årets opskrivning	0	3.343.333	0	0
	125.000	3.343.333	29.364	3.650.000

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder der pr. balancedagen udgør 7.026 t.kr. Selskabets ledelse er bekendt med, at der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af tilgodehavendet, men forventer at dette kan indfries ved positiv indtjening i den øvrige koncern eller ved udlodning af udbytte efter realisation af selskabets ejendom, hvorfor der ikke nedskrives på tilgodehavendet.

2. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Ledelsen har med virkning for regnskabsåret 2023 valgt at ændre regnskabspraksis hvad angår indregning og måling af grunde og bygninger, således disse indregnes til omvurderet værdi med regulering over egenkapitalen. Ændringen af regnskabspraksis har medført en opskrivning af grunde og bygninger på 4.286 t.kr. og tilsvarende nettoforøgelse af egenkapitalen på 3.343 t.kr. efter regulering for udskudt skat. Det er ledelsens vurdering, at ændringen af regnskabspraksis giver et mere retvisende billede end den tidligere praksis. I overensstemmelse med årsregnskabsloven er sammenligningstallene ikke tilpasset.

	2023 kr.	2022 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.777	120.476
	<u>17.777</u>	<u>120.476</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	52.078	94.270
Årets regulering af udskudt skat	-15.315	-15.611
	<u>36.763</u>	<u>78.659</u>

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.		
5. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2023	2.858.950	2.858.950		
Kostpris 31. december 2023	2.858.950	2.858.950		
Årets opskrivning	4.286.325	0		
Opskrivninger 31. december 2023	4.286.325	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-1.553.148	-1.461.019		
Årets afskrivninger	-92.127	-92.129		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-1.645.275	-1.553.148		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	5.500.000	1.305.802		
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	1.213.675	0		
6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2023	2.920.360	2.877.893		
Tilgang i årets løb	550.000	42.467		
Afgang i årets løb	-94.270	0		
Kostpris 31. december 2023	3.376.090	2.920.360		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	3.376.090	2.920.360		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	591.464	45.981	545.483	341.399
Kreditinstitutter i øvrigt	3.722.034	0	3.722.034	3.805.913
Deposita	45.000	0	45.000	0
	4.358.498	45.981	4.312.517	4.147.312

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 591 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for en tilknyttet virksomheds banklån. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2023 i alt 5.353 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BALS Holding ApS, CVR-nr. 27922384, som er 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SAO Ejendomme 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles til omvurderet værdi med regulering direkte på egenkapitalen. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen af praksis har påvirket årets resultat med 0 t.kr., forøget balancesummen med 4.286 og egenkapitalen med 3.343 efter regulering for udskudt skat på 943 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

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

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige 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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid
Bygninger	20 år

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SAO Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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