

SQM Ejendomme ApS

Skibbrogade 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 32 08 40 01

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.05.24

Casper Borgen Kjøller
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 24

Selskabet

SOM Ejendomme ApS
c/o DEAS
Skibbrogade 3
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 32 08 40 01
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Direktør Casper Borgen Kjøller

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for SOM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. maj 2024

Direktionen

Casper Borgen Kjøller
Direktør

Til kapitalejeren i SOM Ejendomme ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for SOM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 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 revisorers 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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aalborg, den 17. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Chris Bay

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne36029

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive investering i og drive faste ejendomme, herunder udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK -3.129.955 mod DKK -34.195 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.413.970.

Selskabets nyligt tiltrådte ledelse finder årets resultat forventet, men utilfredsstillende. Initiativer til forbedring er igangsat

Vi har i år konstateret væsentlige fejl i tidligere års årsrapporter, idet en i 2021 realiseret kautionsforpligtelse samt gældsforpligtelse, ikke har været indregnet og præsenteret i årsrapporten. For yderligere beskrivelse af denne fejls påvirkning af årsrapporterne henvises til særskilt afsnit herom under anvendt regnskabspraksis.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	837.069	1.785.835
1	Personaleomkostninger	-917.275	-410.711
	Resultat før af- og nedskrivninger	-80.206	1.375.124
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.231	-5.381
	Resultat før dagsværdireguleringer	-95.437	1.369.743
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.260.250	1.361.509
	Resultat af primær drift	-2.355.687	2.731.252
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.050.610	0
	Andre finansielle indtægter	0	1.607
	Andre finansielle omkostninger	-2.986.090	-2.743.208
	Resultat før skat	-4.291.167	-10.349
	Skat af årets resultat	1.161.212	-23.846
	Årets resultat	-3.129.955	-34.195
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.050.610	0
	Overført resultat	-4.180.565	-34.195
	I alt	-3.129.955	-34.195

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	66.474.750	68.735.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	43.721	57.342
3	Materielle anlægsaktiver i alt	66.518.471	68.792.342
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.603.096	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	15.603.096	0
	Anlægsaktiver i alt	82.121.567	68.792.342
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	77.289	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.300.618	0
	Tilgodehavende selskabsskat	11.000	0
	Andre tilgodehavender	1.743.376	549.161
	Tilgodehavender i alt	40.132.283	549.161
	Likvide beholdninger	0	161.495
	Omsætningsaktiver i alt	40.132.283	710.656
	Aktiver i alt	122.253.850	69.502.998

		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	150.000	150.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.050.610	0
	Overført resultat	1.213.360	5.393.925
	Egenkapital i alt	2.413.970	5.543.925
	Hensættelser til udskudt skat	246.534	1.407.746
	Hensatte forpligtelser i alt	246.534	1.407.746
5	Ansvarlig lånekapital	35.524.752	24.269.937
5	Gæld til realkreditinstitutter	40.900.717	35.608.123
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	76.425.469	59.878.060
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.724.657	863.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	38.577.224	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.500	22.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	140.690	269.291
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	4.219
	Deposita	1.258.953	1.259.073
	Anden gæld	449.853	255.684
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.167.877	2.673.267
	Gældsforpligtelser i alt	119.593.346	62.551.327
	Passiver i alt	122.253.850	69.502.998

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22				
Saldo pr. 01.10.21	150.000	0	6.358.486	6.508.486
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	-930.366	-930.366
Korrigeret saldo pr. 01.10.21	150.000	0	5.428.120	5.578.120
Forslag til resultatdisponering	0	0	-34.195	-34.195
Saldo pr. 30.09.22	150.000	0	5.393.925	5.543.925
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23				
Saldo pr. 01.10.22	150.000	0	5.393.925	5.543.925
Forslag til resultatdisponering	0	1.050.610	-4.180.565	-3.129.955
Saldo pr. 30.09.23	150.000	1.050.610	1.213.360	2.413.970

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	870.734	405.664
Pensioner	16.103	0
Andre omkostninger til social sikring	6.343	3.421
Andre personaleomkostninger	24.095	1.626
I alt	917.275	410.711
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	1

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	1.050.610	0
I alt	1.050.610	0

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.22	60.799.565	68.104
Kostpris pr. 30.09.23	60.799.565	68.104
Opskrivninger pr. 01.10.22	7.935.435	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-2.260.250	0
Opskrivninger pr. 30.09.23	5.675.185	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	0	-10.762
Afskrivninger i året	0	-13.621
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	0	-24.383
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	66.474.750	43.721

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder
Tilgang i året	14.552.486
Kostpris pr. 30.09.23	14.552.486
Årets resultat fra kapitalandele	1.050.610
Opskrivninger pr. 30.09.23	1.050.610
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	15.603.096
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
FUGLEBAKKEN 3 HOLDING ApS, Aalborg	100%
FUGLEBAKKEN 3 ApS, Aalborg	100%
SØREN MØLLERS GADE 21 ApS, Aalborg	100%
SØREN MØLLERS GADE 40 HOLDING ApS, Aalborg	100%
SØREN MØLLERS GADE 40 ApS, Aalborg	100%
VESTER ALLE 6, HOLDING ApS, Aalborg	100%
VESTER ALLE 6 ApS, Aalborg	100%
HOBROVEJ 22 HOLDING ApS, Aalborg	100%
HOBROVEJ 22 ApS, Aalborg	100%
FABERSVEJ HOLDING ApS, Aalborg	100%
FABERSVEJ 46 ApS, Aalborg	100%
HOBROVEJ 108-110 HOLDING ApS, Aalborg	100%
HOBROVEJ 108-110 ApS, Aalborg	100%
GL. HOBROVEJ 4A OG 4B HOLDING ApS, Aalborg	100%
GL. HOBROVEJ 4A OG 4B ApS, Aalborg	100%
TØJHUSHAVEVEJ 6 HOLDING ApS, Aalborg	100%
TØJHUSHAVEVEJ 6 ApS, Aalborg	100%

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Ansvarlig lånekapital	1.889.657	25.269.188	37.414.409	24.269.937
Gæld til realkreditinstitutter	835.000	38.505.656	41.735.717	36.471.123
I alt	2.724.657	63.774.844	79.150.126	60.741.060

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Dagsværdisik- rede aktiver og forpligtelser
Dagsværdi pr. 30.09.23	66.474.750	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	-2.260.250

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdierne er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat, som er på niveau med realiseret driftsresultat pr. 30. september 2023 og afkastkrav, der er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. De kan overordnet inddeles i følgende geografier og tilhørende afkastkrav:

Vesthimmerland:

Selskabet har ejendomme for i alt t.DKK 13.885 i denne geografi, og de udgør samlet 4.004 m². Ejendommene anvendes primært til boligudlejning, 2.674 m² og sekundært til erhvervsudlejning, 1.330 m². Der anvendes afkastkrav på 12% fsv. angår erhvervslejemål og 8% fsv. angår boliglejemål. Det samlede vægtede afkastkrav udgør 9,1%.

Mariagerfjord:

Selskabet har ejendomme for i alt t.DKK 34.453 i denne geografi, og de udgør samlet 3.946 m². Ejendommene anvendes primært til boligudlejning, 3.251 m² og sekundært til erhvervsudlejning, 695 m². Der anvendes afkastkrav på 8,5% fsv. angår erhvervslejemål og 6,25% fsv. angår boliglejemål. Det samlede vægtede afkastkrav udgør 6,55%.

Randers:

Selskabet har en ejendom indregnet til t.DKK 14.000 i denne geografi, udgørende 748 m².

Ejendommene anvendes udelukkende til boligudlejning, og er indregnet til aftalt handelspris i forbindelse med en efterfølgende realiseret handel.

Aalborg:

Selskabet har en ejendom indregnet til t.DKK 4.137 i denne geografi, udgørende 238 m². Ejendommen anvendes udelukkende til boligudlejning. Der anvendes et afkastkrav på 4,7% til værdiansættelsen.

Samlet er det gennemsnitlige anvendte afkastkrav på 6,54%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne på investeringsejendommene.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 41.736 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 66.475.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.150, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.026. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Væsentlige fejl

Selskabets ledelse har konstateret væsentlige fejl i tidligere års årsrapporter. I 2021 var selskabet kautionist på et lån, hvor kautionsforpligtelsen blev realiseret med t.DKK 880. Endvidere blev der i forbindelse med køb en ejendomsportefølje i 2020 optaget gæld, hvor en mindre del på t.DKK 50 ikke blev indregnet og præsenteret i årsrapporten. Der er ikke siden sket afvikling af disse gældsforpligtelser, men der er fra långivers side foretaget løbende rentetilskrivning. Fejlen er i indeværende årsrapport rettet iht. Årsregnskabslovens bestemmelser herfor, hvilket betyder at sammenligningstal for 2021/22 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

Egenkapitalen pr. 01.01.2021 er således reduceret med t.DKK 930. Årets resultat i sammenligningstallene er reduceret med renteomkostninger for t.DKK 47, og skat på t.DKK -10, samlet resultateffekt i perioden 01.10.2021-30.09.2022 er således negativ med t.DKK 37. Samme effekt påvirker selskabets egenkapital pr. 30.09.2022, altså en reduktion med t.DKK 37. Selskabets gældsforpligtelser pr. 30.09.2022 er samlet set øget med t.DKK 977 i forhold til tidligere.

Effekten på indeværende års resultat en renteomkostning på t.DKK 79, skatteeffekten er DKK 0. Selskabets egenkapital pr. 30.09.2023 er således også reduceret med t.DKK 79 og selskabets gældsforpligtelser øget tilsvarende..

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit.]

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.