

Sextus Next ApS

Frederikkevej 23, 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 05 58 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

Peter Sextus Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	26

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Sextus Next ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme 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.

Hellerup, den 19. juni 2024

Direktion

Peter Sextus Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Sextus Next ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Sextus Next ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. juni 2024

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor
mne27764

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sextus Next ApS Frederikkevej 23 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 35 05 58 35
	Stiftet: 27. februar 2013
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Sextus Rasmussen
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Dattervirksomheder	Viborggade ApS, København Lersø Park Alle 38 - 44 ApS, København Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS, København Frederikkevej 21 ApS, København Dronningens Tværgade I ApS, København Dronningens Tværgade II ApS, København Dronningens Tværgade III ApS, København Transformervej 8 ApS, København Viborggade 70 ApS, København Rovsinggade 68 ApS, Frederiksberg Naverland 22, Glostrup ApS, København Naverland 22b, Glostrup ApS, København Sydmarken 32 ApS, København Erhvervsvej 16 ApS, København
Kapitalinteresser	P og P Food ApS, Hellerup Colonel Holding ApS, Kolding

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Bruttofortjeneste	66.111	56.619	39.644	26.496
Resultat af primær drift	114.558	56.619	175.899	245.803
Finansielle poster, netto	-71.016	-32.197	-18.658	-13.275
Årets resultat	27.427	19.070	122.765	181.502
Balance:				
Balancesum	1.865.702	1.742.713	1.502.428	1.077.947
Investeringer i materielle anlægsaktiver	20.347	110.983	327.704	21.792
Egenkapital	614.293	587.482	596.460	481.178
Pengestrømme:				
Driftsaktivitet	129.226	-37.746	58.219	15.522
Investeringsaktivitet	-112.616	-246.544	-267.195	-36.672
Finansieringsaktivitet	-19.874	280.498	161.449	-53.148
Pengestrømme i alt	-3.265	-3.792	-47.527	-74.298
Medarbejdere:				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1
Nøgletal i %:				
Likviditetsgrad	63,4	128,1	18,1	115,2
Soliditetsgrad	30,6	31,5	35,4	39,9
Egenkapitalforrentning	4,0	3,2	21,2	78,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Likviditetsgrad} = \frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning} = \frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med at erhverve, udleje og udvikle fast ejendom, samt at drive hermed forbunden virksomhed.

Moderselskabets væsentligste aktivitet

Moderselskabets formål er erhvervelse og direkte eller indirekte besiddelse af ejerandele i andre selskaber samt anden virksomhed, der efter direktørens skøn er forbundet hermed. Selskabet har til hovedformål at foretage investeringer i unoterede selskaber med henblik på udvikling og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernen ejer investeringsejendomme. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. beskrivelse i note 1.

Usædvanlige forhold

Dere har ikke været usædvanlige forhold, som har haft indflydelse i årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab for modervirksomheden udgør -143.399 kr. mod -107.241 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 22.235.358 kr. mod 17.521.548 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Moderselskabet har fokuseret på investeringer i værdipapirer, kapitalandele i datterselskaber samt andre kapitalinteresser. Disse investeringer har samlet set bidraget til en stabil indtægtsstrøm og styrket koncernens finansielle position.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 66.110.544 kr. mod 56.618.694 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 27.426.653 kr. mod 19.069.635 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det tilfredsstillende resultat er opnået på trods af udfordrende markedsforhold, herunder rentestigninger, som har påvirket koncernens økonomi negativt. Alle datterselskaber har fortsat deres fokus på investering i investeringsejendomme. I løbet af året har vi set en positiv opskrivning af ejendommene, hvilket har bidraget positivt til koncernens samlede resultat. Disse opskrivninger afspejler en positiv udvikling i driftsafkastet på ejendommene.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer, at resultatet for den primære aktivitet i det kommende år vil være positivt, men påvirkes af det stigende renteniveau. Det forventes, at resultat før skat for 2024 vil være i niveau 25 - 50 mio. kr. før dagsværdiregulering af ejendomme.

Miljøforhold

Koncernen vurderes kun i begrænset omfang at påvirke miljøet. Vurderingen af miljømæssige forhold indgår som et naturligt element i selskabets drift.

Ledelsesberetning

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er investering i fast ejendom og har dermed ikke forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Filialer i udlandet

Koncernen har ingen filialer i udlandet.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Koncernens ledelse identificerer og vurderer løbende de potentielle risici, som kan påvirke koncernens aktiviteter. De identificerede risici analyseres og søges kontrolleret løbende. Koncernen er, grundet investering i ejendomme eksponeret overfor markeds-, kredit-, likviditets- og operationelle risici.

Renterisici

Koncernen finansierer hovedsageligt den langfristede prioritetsgæld gennem realkreditlån, der refinansieres indenfor 1-10 år. Det er ikke en del af koncernens politik at sikre transaktionerne. Koncernen indgår ikke i spekulative transaktioner. Det vurderes, at moderate ændringer i renteniveauet ikke vil have væsentlig indflydelse på koncernens resultat. Det nuværende renteniveau vil have negativ effekt på selskabets finansielle udgifter i 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Bruttofortjeneste	66.110.544	56.618.694	-143.399	-107.241
Værdiregulering af investeringsejendomme	48.463.642	0	0	0
Andre driftsomkostninger	-15.984	0	0	0
Driftsresultat	114.558.202	56.618.694	-143.399	-107.241
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	53.349.322	19.297.465
Indtægt af kapitalinteresse	-25.872.344	-300.000	-25.872.344	-300.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.064.077	5.593.760
Andre finansielle indtægter	11.556.191	2.017.025	10.000.141	1.944.376
3 Øvrige finansielle omkostninger	-56.699.876	-33.913.544	-14.575.730	-9.128.954
Resultat før skat	43.542.173	24.422.175	23.822.067	17.299.406
4 Skat af årets resultat	-16.115.520	-5.352.540	-1.586.709	222.142
5 Årets resultat	27.426.653	19.069.635	22.235.358	17.521.548
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i Sextus Next ApS	22.235.358	17.521.548		
Minoritetsinteresser	5.191.295	1.548.087		
	27.426.653	19.069.635		

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023	2022	2023	2022	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
6	Investeringsejendomme	1.602.812.411	1.534.001.585	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.602.812.411</u>	<u>1.534.001.585</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	479.212.049	363.590.910
8	Kapitalinteresse	63.907.618	0	63.907.618	0
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	68.468.471	73.626.404	68.468.471	73.626.404
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>132.376.089</u>	<u>73.626.404</u>	<u>611.588.138</u>	<u>437.217.314</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.735.188.500</u>	<u>1.607.627.989</u>	<u>611.588.138</u>	<u>437.217.314</u>
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	187.666	480.552	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	11.435.002	24.996.982
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.691.399	670.818	1.691.399	670.818
	Tilgodehavende selskabsskat	1.740.477	2.940.723	1.740.455	7.527.406
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.023.670	0
	Andre tilgodehavender	8.777.936	12.466.078	1.102.711	4.213.123
10	Periodeafgrænsningsposter	693.762	712.355	0	0
	Tilgodehavender i alt	<u>13.091.240</u>	<u>17.270.526</u>	<u>17.993.237</u>	<u>37.408.329</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	103.887.767	101.131.987	91.932.780	89.744.902
	Værdipapirer i alt	<u>103.887.767</u>	<u>101.131.987</u>	<u>91.932.780</u>	<u>89.744.902</u>
	Likvide beholdninger	13.534.784	16.682.480	3.612.165	4.240.097
	Omsætningsaktiver i alt	<u>130.513.791</u>	<u>135.084.993</u>	<u>113.538.182</u>	<u>131.393.328</u>
	Aktiver i alt	<u>1.865.702.291</u>	<u>1.742.712.982</u>	<u>725.126.320</u>	<u>568.610.642</u>

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023	2022	2023	2022	
Passiver					
Egenkapital					
11	Virksomhedskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	276.278.656	224.429.334
	Overført resultat	571.212.979	549.101.621	294.934.323	324.672.287
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	124.000	115.000	124.000	115.000
	Egenkapital for minoritetsinteresser	571.416.979	549.296.621	571.416.979	549.296.621
	Minoritetsinteresser	42.876.468	38.185.173	0	0
	Egenkapital i alt	614.293.447	587.481.794	571.416.979	549.296.621
Hensatte forpligtelser					
12	Hensættelser til udskudt skat	166.519.550	153.723.800	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	166.519.550	153.723.800	0	0
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	848.046.050	866.992.407	0	0
	Deposita	31.037.717	29.069.298	0	0
13	Langfristede gældsforpligtelser i alt	879.083.767	896.061.705	0	0

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
13				
Kortfristet del af langfristet gæld	20.614.483	22.696.869	0	0
Gæld til pengeinstitutter	2.969.360	1.125.523	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.857.623	4.093.790	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.101.549	6.177.517	80.000	80.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	10.750.373	3.541.347
Gæld til kapitalinteressere	0	505.920	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.809.447	1.379.236	1.809.447	1.379.236
14				
Anden gæld	169.453.065	69.466.828	141.069.521	14.313.438
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	205.805.527	105.445.683	153.709.341	19.314.021
Gældsforpligtelser i alt	1.084.889.294	1.001.507.388	153.709.341	19.314.021
Passiver i alt	1.865.702.291	1.742.712.982	725.126.320	568.610.642

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

15 Oplysninger om dagsværdi

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17 Eventualposter

18 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>Minoritetsinteresser</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	531.725.073	103.000	64.552.086	596.460.159
Udloddet udbytte	0	0	-103.000	0	-103.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	17.406.548	115.000	1.548.087	19.069.635
Heraf udbytte	0	-30.000	0	0	-30.000
Udbytter	0	0	0	-27.975.000	-27.975.000
Andre reguleringer	0	0	0	60.000	60.000
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	549.101.621	115.000	38.185.173	587.481.794
Udloddet udbytte	0	0	-115.000	0	-115.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	22.111.358	124.000	5.191.295	27.426.653
Udbytter	0	0	0	-500.000	-500.000
	80.000	571.212.979	124.000	42.876.468	614.293.447

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	327.644.437	204.050.636	103.000	531.878.073
Udloddet udbytte	0	0	0	-103.000	-103.000
Resultatandel	0	-103.215.103	120.621.651	115.000	17.521.548
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	224.429.334	324.672.287	115.000	549.296.621
Udloddet udbytte	0	0	0	-115.000	-115.000
Resultatandel	0	51.849.322	-29.737.964	124.000	22.235.358
	80.000	276.278.656	294.934.323	124.000	571.416.979

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2023	2022
Årets resultat	27.426.653	19.069.635
19 Reguleringer	38.667.906	37.549.059
20 Ændring i driftskapital	110.182.130	-61.209.989
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	176.276.689	-4.591.295
Renteindbetalinger og lignende	4.263.870	2.014.131
Renteudbetalinger og lignende	-44.952.049	-27.868.903
Pengestrøm fra ordinær drift	135.588.510	-30.446.067
Betalt selskabsskat	-6.363.000	-7.300.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet	129.225.510	-37.746.067
Køb af materielle anlægsaktiver	-20.347.183	-110.982.626
Køb af finansielle anlægsaktiver	-96.688.487	-28.392.912
Køb og salg af børsnoteret værdipapirer, netto	4.419.288	-107.167.996
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-112.616.382	-246.543.534
Låneoptagelse, netto	-19.060.325	307.038.922
Udbetalt udbytte	-500.000	-27.945.000
Betalt udbytte	-115.000	-103.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	1.843.836	1.125.523
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-2.042.586	381.075
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-19.874.075	280.497.520
Ændring i likvider	-3.264.947	-3.792.081
Likvider 1. januar 2023	16.682.480	20.471.662
Valutakursreguleringer (likvider)	117.251	2.899
Likvider 31. december 2023	13.534.784	16.682.480
Likvider		
Likvide beholdninger	13.534.784	16.682.480
Likvider 31. december 2023	13.534.784	16.682.480

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf.omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er pr. 31.12.2023 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Det er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
2. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	130.540	188.113
Andre finansielle omkostninger	<u>56.699.876</u>	<u>33.913.544</u>	<u>14.445.190</u>	<u>8.940.841</u>
	<u>56.699.876</u>	<u>33.913.544</u>	<u>14.575.730</u>	<u>9.128.954</u>
4. Skat af årets resultat				
Årets koncernskat	3.607.164	3.913.910	1.583.516	-223.960
Årets regulering af udskudt skat	12.795.750	1.676.500	0	0
Regulering af tidligere års skat	<u>-287.394</u>	<u>-237.870</u>	<u>3.193</u>	<u>1.818</u>
	<u>16.115.520</u>	<u>5.352.540</u>	<u>1.586.709</u>	<u>-222.142</u>
5. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			51.849.322	-103.215.103
Udbytte for regnskabsåret			124.000	115.000
Overføres til overført resultat			0	120.621.651
Disponeret fra overført resultat			<u>-29.737.964</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt			<u>22.235.358</u>	<u>17.521.548</u>

Noter

	Koncern	
	31/12 2023	31/12 2022
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	875.898.658	764.916.032
Tilgang i årets løb	20.347.183	110.982.626
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2023	896.245.841	875.898.658
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	658.102.927	658.102.927
Årets regulering til dagsværdi	48.463.643	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	706.566.570	658.102.927
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.602.812.411	1.534.001.585

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	31/12 2023	31/12 2022
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5 %	4,9 %
Højeste afkastprocent	8,0 %	8,1 %
Laveste afkastprocent	3,6 %	3,5 %

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2023	31/12 2022
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	139.161.578	81.278.029
Tilgang i årets løb	63.771.817	57.883.549
Kostpris 31. december 2023	202.933.395	139.161.578
Opskrivninger 1. januar 2023	224.429.332	327.644.435
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	53.349.322	19.339.897
Udbytte	-1.500.000	-122.555.000
Opskrivninger 31. december 2023	276.278.654	224.429.332
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	479.212.049	363.590.910

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Sextus Next ApS
Viborggade ApS, København	100 %	42.121.616	1.443.940	46.121.616
Viborggade 70 ApS, København	100 %	30.110.650	70.643	30.110.650
Rovsinggade 68 ApS, Frederiksberg	100 %	66.822.802	5.152.490	66.822.802
Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS, København	50,1 %	57.263.356	-826.743	28.688.941
Frederikkevej 21 ApS, København	100 %	14.415.541	-765.331	14.415.541
Dronningens Tværgade I ApS, København	50,1 %	9.563.383	665.490	4.791.254
Dronningens Tværgade II ApS, København	100 %	15.690.228	-426.431	15.690.228
Naverland 22b, Glostrup ApS, København	100 %	9.709.391	4.724.685	9.709.391
Naverland 22, Glostrup ApS, København	100 %	51.496.944	11.129.056	51.496.944
Transformervej 8 ApS, København	75 %	38.119.702	21.087.046	28.589.777
Lersø Park Alle 38 - 44 ApS, København	100 %	154.429.439	5.669.056	154.429.439
Sydmarken 32 ApS, København	100 %	22.894.310	10.277.336	22.894.310
Erhvervsvej 16 ApS, København	100 %	5.451.156	339.381	5.451.156
		518.088.518	58.540.618	479.212.049

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
8. Kapitalinteresse				
Kostpris 1. januar 2023	19.600	19.600	19.600	19.600
Tilgang i årets løb	90.720.000	0	90.720.000	0
Kostpris 31. december 2023	90.739.600	19.600	90.739.600	19.600
Nedskrivninger 1. januar 2023	-959.638	-659.638	-959.638	-659.638
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-25.323.177	-300.000	-25.323.177	-300.000
Andre kapitalbevægelser	-549.167	0	-549.167	0
Nedskrivninger 31. december 2023	-26.831.982	-959.638	-26.831.982	-959.638
Modregnet i tilgodehavender	0	940.038	0	940.038
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	940.038	0	940.038
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	63.907.618	0	63.907.618	0

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Sextus Next ApS
P og P Food ApS, Hellerup	49 %	-1.306.201	-1.346.201	0
Colonel Holding ApS, Kolding	40,5 %	157.796.588	-64.847.444	63.907.618
		156.490.387	-66.193.645	63.907.618

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
9. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2023	63.672.332	50.767.453	63.672.332	50.767.453
Tilgang i årets løb	5.968.487	24.137.378	5.968.487	24.137.378
Kostpris 31. december 2023	69.640.819	74.904.831	69.640.819	74.904.831
Nedskrivninger 1. januar 2023	-1.278.427	-399.319	-1.278.427	-399.319
Årets nedskrivninger	-515.327	-879.108	-515.327	-879.108
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	621.406	0	621.406	0
Nedskrivninger 31. december 2023	-1.172.348	-1.278.427	-1.172.348	-1.278.427
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	68.468.471	73.626.404	68.468.471	73.626.404
10. Periodeafgrænsningsposter				
<u>Koncern:</u>				
Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, primært vedrørende investeringsejendomme for det kommende regnskabsår.				
11. Virksomhedskapital				
Anpartskapitalen i moderselskabet Sextus Next ApS består af 79.000 A-anparter og 1.000 B-anparter. B-anparterne har 100 % af stemmerne.				
12. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	153.723.800	152.047.300	0	0
Udskudt skat af årets resultat	12.795.750	1.676.500	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	0	0	0	0
	166.519.550	153.723.800	0	0

Noter

13. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	868.660.533	20.614.483	848.046.050	610.593.449
Deposita	<u>31.037.717</u>	<u>0</u>	<u>31.037.717</u>	<u>905.385</u>
	<u>899.698.250</u>	<u>20.614.483</u>	<u>879.083.767</u>	<u>611.498.834</u>

14. Anden gæld

Modervirksomhed

Anden gæld vedrører udelukkende gæld til andre selskaber.

Koncern

Anden gæld består af offentlig gæld t.kr. 8.623 og gæld til andre selskaber t.kr. 160.549

15. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapitalandele</u>	<u>Børsnoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>1.602.530.967</u>	<u>79.700.970</u>	<u>103.887.767</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>48.463.642</u>	<u>106.079</u>	<u>6.607.165</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Modervirksomhed

	<u>Unoterede værdipapirer og kapitalandele</u>	<u>Børsnoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>79.700.970</u>	<u>103.887.767</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>106.079</u>	<u>6.607.165</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>0</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 868.661 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.602.531 t.kr.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor gæld i tilknyttede virksomheder og andre virksomheder for i alt 688 mio kr.

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har en forpligtelse på 7,5 mio. kr. vedr. investering i andre værdipapirer og kapitalandele.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Noter

18. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Peter Sextus Rasmussen	B-anpartshaver
Sextus Next ApS	Modervirksomhed
Viborggade ApS, København	Datterselskab
Lersø Park Allé 38 - 44 ApS, København	Datterselskab
Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS, København	Datterselskab
Frederikkevej 21 ApS, København	Datterselskab
Dronningens Tværgade I ApS	Datterselskab
Dronningens Tværgade II ApS	Datterselskab
Dronningens Tværgade III ApS	Datterselskab
Transformervej 8 ApS, København	Datterselskab
Viorggade 70 ApS, København	Datterselskab
Rovsinggade 68 ApS, Frederiksberg	Datterselskab
Naverland 22, Glostrup ApS, København	Datterselskab
Naverland 22b, Glostrup, København	Datterselskab
Sydmarken 32 ApS, København	Datterselskab
Erhvervsvej 16 ApS, København	Datterselskab

Transaktioner

Koncernens transaktioner med nærtstående parter er foregået på normale markedsvilkår.

Noter

	Koncern	
	2023	2022
19. Reguleringer		
Dagsværdireguleringer	-48.463.643	0
Indtægt af kapitalinteresse	25.872.344	300.000
Andre finansielle indtægter	-11.556.191	-2.017.025
Øvrige finansielle omkostninger	56.699.876	33.913.544
Skat af årets resultat	16.115.520	5.352.540
	<u>38.667.906</u>	<u>37.549.059</u>
20. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	2.979.052	-1.358.531
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	107.203.078	-59.851.458
	<u>110.182.130</u>	<u>-61.209.989</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sextus Next ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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 til læg/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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Sextus Next ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Sextus Next ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Anvendt regnskabspraksis

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteressernes resultat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsjendomme:

- Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Sextus Next ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 aconto-skatter.

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".

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 balancedagens 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.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabs kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.