



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

SÖZE INVEST APS
MARSELIS BOULEVARD 18, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2018

Morten Lykke

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Söze Invest ApS Marselis Boulevard 18 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 47 05 34 Stiftet: 19. december 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Lykke
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse Østergade 21 7430 Ikast
	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V
Advokat	Holst, Advokater Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Söze Invest 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. juni 2018

Direktion:

Morten Lykke

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Söze Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Söze Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Aarhus, den 21. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktivitet er investering i- og udleje af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat viser et underskud på -2.326 tkr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men som forventet da selskabet fortsat er i en opstartsfasen.

Selskabet har fra moderselskabet modtaget koncerntilskud på 1,3 mio. i årets løb.

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, således at færdigudviklede ejendomme opskrives til dagsværdi jf. ÅRL § 41 mod tidligere indregning til kostpris. Værdien af ejendomme reduceres med de akkumulerede afskrivninger i lighed med tidligere.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		901.940	195.372
Af- og nedskrivninger.....		-845.207	-195.013
Andre driftsomkostninger.....		-172.854	-318.853
DRIFTSRESULTAT		-116.121	-318.494
Andre finansielle indtægter.....	1	534.922	942.681
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.744.694	-1.744.985
RESULTAT FØR SKAT		-2.325.893	-1.120.798
Skat af årets resultat.....	3	671.300	49.200
ÅRETS RESULTAT		-1.654.593	-1.071.598
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.654.593	-1.071.598
I ALT		-1.654.593	-1.071.598

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		75.262.033	57.385.880
Materielle anlægsaktiver.....	4	75.262.033	57.385.880
ANLÆGSAKTIVER.....		75.262.033	57.385.880
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	99.848
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		81.319	0
Andre tilgodehavender.....		8.735.645	10.663.037
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		497.005	200.493
Periodeafgrænsningsposter.....		2.252	0
Tilgodehavender.....		9.316.221	10.963.378
Likvide beholdninger.....		214.466	109.014
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.530.687	11.072.392
AKTIVER.....		84.792.720	68.458.272

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		4.325.628	0
Overført overskud.....		743.194	1.094.927
EGENKAPITAL.....	5	5.118.822	1.144.927
Hensættelse til udskudt skat.....		1.045.748	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.045.748	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		31.158.067	17.017.905
Banklån.....		3.056.877	3.767.350
Pantebreve.....		1.765.938	0
Anden gæld.....		0	19.525.161
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	35.980.882	40.310.416
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.278.778	657.179
Gæld til pengeinstitutter.....		31.695.461	16.923.026
Pantebreve.....		0	1.575.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.131.195	28.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		73.870	567.925
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		6.855.429	6.652.180
Anden gæld.....		1.612.535	599.469
Kortfristede gældsforpligtelser.....		42.647.268	27.002.929
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		78.628.150	67.313.345
PASSIVER.....		84.792.720	68.458.272
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	1.332	10.319	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	533.590	932.362	
	534.922	942.681	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	458.009	27.386	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.286.685	1.717.599	
	2.744.694	1.744.985	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-497.005	0	
Regulering af udskudt skat.....	-174.295	-49.200	
	-671.300	-49.200	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		57.700.976	
Tilgang.....		16.698.542	
Afgang.....		-3.549.402	
Kostpris 31. december 2017.....		70.850.116	
Årets opskrivninger.....		5.545.671	
Opskrivninger 31. december 2017.....		5.545.671	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		315.095	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-26.548	
Nedskrivning.....		390.000	
Årets afskrivninger.....		455.207	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		1.133.754	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		75.262.033	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		69.716.362	

NOTER

	Selskabs-	Reserve for	Overført		Note
	kapital	opskrivninger	overskud	I alt	
Egenkapital					5
Egenkapital 1. januar 2017.....	50.000	0	1.094.927	1.144.927	
Årets tilgang.....		4.325.628		4.325.628	
Koncerntilskud.....			1.302.860	1.302.860	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.654.593	-1.654.593	
Egenkapital 31. december 2017.....	50.000	4.325.628	743.194	5.118.822	

Årets opskrivninger er opgjort netto efter udskudt skat heraf. Udskudt skat af opskrivninger på baggrund af praksisændring udgør 1.220 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.510.928	32.304.771	1.146.704	26.985.367	
Banklån.....	3.931.506	3.157.351	100.474	2.653.437	
Pantebreve.....	0	1.797.538	31.600	1.874.105	
Anden gæld.....	19.525.161	0	0	0	
	40.967.595	37.259.660	1.278.778	31.512.909	

Eventualposter mv. 7

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ML Holding Århus ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet realkreditpant på i alt 34.569 tkr. i grunde og bygninger med bogført værdi 51.818 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet underpant i ejerpantebreve på i alt 34.674 tkr. i grunde og bygninger med bogført værdi 47.280 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant på i alt 10.437 tkr. i grunde og bygninger med en bogført værdi på 13.434 tkr.

Til sikkerhed for gæld til tredjemand, er givet pant på i alt 1.543 tkr. i grunde og bygninger med bogført værdi 4.663 tkr.

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016: 1)

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Söze Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets ejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres, til at færdigudviklede ejendomme opskrives jf. ÅRL § 41 og måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen, er at det er ledelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, således at det giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 5.546 tkr., mens egenkapitalen er forøget med 4.326 tkr. Den udskudte skat er som følge af praksisændringen forhøjet med 1.220 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, ejendomme, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Færdiggjorte grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ej færdiggjorte ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under reserve for opskrivninger efter fradrag af udskudt skat.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30-50 år	30-60%

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

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.