



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

S & S EJENDOMSINVEST APS
JÆGERSBORG ALLE 6 2. DØR., 2920 CHARLOTTENLUND
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. juni 2024

Lasse Søndergaard Pedersen

CVR-NR. 37 37 92 04

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	S & S Ejendomsinvest ApS Jægersborg Alle 6 2. dør. 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 37 37 92 04 Stiftet: 12. januar 2016 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lasse Søndergaard Pedersen Nicolai Martin Seebach
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for S & S Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2024

Direktion:

Lasse Søndergaard Pedersen

Nicolai Martin Seebach

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i S & S Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S & S Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet at drive virksomhed med investering i og renovering samt udlejning af fast ejendom og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK -1.294.529 mod DKK -11.545.461 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.672.561.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		234.701	366.020
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.220.625	150.000
DRIFTSRESULTAT		-1.985.924	516.020
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.307.792	-10.847.359
Andre finansielle indtægter.....	2	74.906	4.412
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-1.603.529	-1.411.637
RESULTAT FØR SKAT		-2.206.755	-11.738.564
Skat af årets resultat.....	4	912.226	193.103
ÅRETS RESULTAT		-1.294.529	-11.545.461
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.307.792	-10.847.359
Overført resultat.....		-2.602.321	-698.102
I ALT		-1.294.529	-11.545.461

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		29.700.000	31.750.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	29.700.000	31.750.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	16.614.914
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		0	39.375
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	16.654.289
ANLÆGSAKTIVER.....		29.700.000	48.404.289
Projektejendomme.....		8.534.003	8.048.472
Varebeholdninger.....		8.534.003	8.048.472
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.712.368	0
Udsudte skatteaktiver.....		902.333	525.897
Andre tilgodehavender.....		4.565.345	573.796
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.000	10.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		535.790	230.751
Tilgodehavender.....	7	13.725.836	1.340.444
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		22.259.839	9.388.916
AKTIVER.....		51.959.839	57.793.205

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	8.917.090
Overført resultat.....		7.622.561	0
EGENKAPITAL.....		7.672.561	8.967.090
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.375.810	18.413.101
Gæld til pengeinstitutter.....		4.328.893	4.500.392
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		794.411	7.038.149
Gæld til associerede virksomheder.....		19.511.179	17.882.039
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	43.010.293	47.833.681
Gæld til pengeinstitutter.....		909.703	624.206
Huslejedeposita og forudbetalt leje.....		278.127	269.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.729	21.561
Anden gæld.....		58.426	76.927
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.276.985	992.434
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		44.287.278	48.826.115
PASSIVER.....		51.959.839	57.793.205
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	8.917.090	0	8.967.090
Forslag til resultatdisponering.....		1.307.792	-2.602.321	-1.294.529
Overførsler				
Afgang/ophør.....		-7.314.878	7.314.878	0
Modt./dekl. udbytte.....		-1.386.516	1.386.516	0
Tilladt udligning.....		-1.523.488	1.523.488	0
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	0	7.622.561	7.672.561

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
	2023 kr.	2022 kr.	
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	74.906	4.412	
	74.906	4.412	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	728.789	711.687	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	874.740	699.950	
	1.603.529	1.411.637	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-535.790	-230.751	
Regulering af udskudt skat.....	-376.436	37.648	
	-912.226	-193.103	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		31.853.725	
Tilgang.....		170.625	
Kostpris 31. december 2023.....		32.024.350	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-103.725	
Årets værdireguleringer.....		-2.220.625	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-2.324.350	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		29.700.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Jyllandsvej 9	
Dagsværdi 31. december 2023.....		29.700.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-2.220.625	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investeringsejendom beliggende Jyllandsvej 9, 2000 Frederiksberg, værdiansat til 29.700 t.DKK. kr., måles på balancedagen til dagsværdi.

Dagsværdien er pr. 31. december 2023 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 1.152 t.DKK. ved anvendelse et afkast på 3,88 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,88 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligudlejningsejendomme på Frederiksberg.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 27.903 t.DKK og 31.746 t.DKK.

Finansielle anlægsaktiver

6

kr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....	4.681.040	39.375
Tilgang.....	40.000	0
Afgang.....	-4.641.040	-39.375
Kostpris 31. december 2023.....	80.000	0
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	13.727.676	0
Udloddet resultat	-1.386.516	0
Årets resultat	-3.272.479	0
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	-9.148.681	0
Værdireguleringer 31. december 2023.....	-80.000	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2023.....	1.793.802	0
Tilbageførte afskrivninger på goodwill.....	-1.793.802	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2023.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	0	0
	2023	2022
	kr.	kr.
Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Udskudte skatteaktiver.....	1.392.075	525.897
	1.392.075	525.897

7

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					8
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.467.287	91.477	0	18.564.171	
Gæld til pengeinstitutter.....	4.628.893	300.000	3.128.893	4.800.392	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	794.411	0	590.868	7.038.149	
Gæld til associerede virksomheder.....	19.511.179	0	19.511.179	17.882.039	
	43.401.770	391.477	23.230.940	48.284.751	
 Eventualposter mv.					 9
Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 10
Selskabet har overfor realkreditinstitut afgivet pant tinglyst til 19.220 t.DKK. med sikkerhed i ejendomme bogført til 29.700 t.DKK.					
Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor associerede virksomheder for i alt TDKK.....				65.658	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S & S Ejendomsinvest ApS for 2023 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overtagne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Konstaterede merværdier i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes og måles i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Merværdier vedrørende grunde og bygninger afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Merværdier vedrørende produktionsanlæg og maskiner samt driftsmateriel og inventar afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør x - x år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO princippet med fradrag af eventuelle nedskrivninger til en lavere nettorealiseringsværdi. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

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 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Varebeholdninger

Projektejendomme til videresalg måles til kostpris.

Kostprisen er svarende til anskaffelsessummen med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder omkostninger til materialer, ombygning, driftsomkostninger og øvrig istandsættelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Der 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 kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.