



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juli 2022

---

Lasse Søndergaard Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Lasse Søndergaard Pedersen Nicolai Martin Seebach
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juli 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 7. juli 2022

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 2021 udviser et resultat på DKK 2.704.607 mod DKK 13.781.220 for perioden 1. januar - 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.512.551.

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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-51.945</b>	<b>-213.604</b>
Personaleomkostninger.....	1	-28.127	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-164.438	-89.287
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-244.510</b>	<b>-302.891</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		3.976.517	14.997.398
Andre finansielle indtægter.....	2	0	133.894
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.372.375	-1.379.811
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>2.359.632</b>	<b>13.448.590</b>
Skat af årets resultat.....	4	344.975	332.630
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>2.704.607</b>	<b>13.781.220</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.976.517	14.997.398
Overført resultat.....		-1.271.910	-1.216.178
<b>I ALT.....</b>		<b>2.704.607</b>	<b>13.781.220</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		37.757.812	37.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>37.757.812</b>	<b>37.250.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		27.462.273	23.485.756
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		39.375	39.375
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>27.501.648</b>	<b>23.525.131</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>65.259.460</b>	<b>60.775.131</b>
Projektejendomme.....		1.620.875	1.509.000
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>1.620.875</b>	<b>1.509.000</b>
Udsudte skatteaktiver.....		563.545	302.371
Andre tilgodehavender.....		85.134	315
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		83.801	30.259
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>7</b>	<b>742.480</b>	<b>332.945</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>4.703</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.363.355</b>	<b>1.846.648</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>67.622.815</b>	<b>62.621.779</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		20.462.551	17.727.685
Overført overskud.....		0	30.259
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>20.512.551</b>	<b>17.807.944</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.750.532	1.961.877
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		18.543.977	18.761.644
Banklån.....		2.787.750	3.025.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.281.099	5.049.798
Gæld til associerede virksomheder.....		16.611.203	14.666.572
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>45.974.561</b>	<b>43.464.891</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		553.787	962.491
Huslejedeposita og forudbetalt leje.....		127.789	250.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		454.127	134.875
Anden gæld.....		0	1.078
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.135.703</b>	<b>1.348.944</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>47.110.264</b>	<b>44.813.835</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>67.622.815</b>	<b>62.621.779</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	17.727.685	30.259	17.807.944
Forslag til resultatdisponering.....		3.976.517	-1.271.910	2.704.607
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>				
Andre reg. af indre værdi.....		-1.241.651		-1.241.651
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....			1.241.651	1.241.651
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>20.462.551</b>	<b>0</b>	<b>20.512.551</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Andre omkostninger til social sikring.....	347	0	
Andre personaleomkostninger.....	27.780	0	
	<b>28.127</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	133.894	
	<b>0</b>	<b>133.894</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	645.381	482.948	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	726.994	896.863	
	<b>1.372.375</b>	<b>1.379.811</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-344.975	-332.630	
	<b>-344.975</b>	<b>-332.630</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		37.339.287	
Tilgang.....		711.440	
Afgang.....		-39.190	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>38.011.537</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		-89.287	
Årets værdireguleringer.....		-164.438	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>-253.725</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>37.757.812</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Jyllandsvej 9	Åfløjen 60	
Dagsværdi 31. december 2021.....	31.600.000	6.157.810	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-164.438	0	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Investeringsjendom beliggende Jyllandsvej 9, 2000 Frederiksberg, værdiansat til 31.600 t.DKK. kr., måles på balancedagen til dagsværdi.

Dagsværdien er pr. 31. december 2021 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 868 t.DKK. ved anvendelse et afkast på 2,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligudlejningsejendomme på Frederiksberg.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsjendommen opgøres til henholdsvis 28.953 t.DKK og 34.743 t.DKK.

Investeringsjendom beliggende Åfløjen 60, 2700 Brønshøj, værdiansat til 6.158 t.DKK., måles på balancedagen til kostpris, da ejendomme er indkøbt som projektejendom.

**Finansielle anlægsaktiver**

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021.....	4.681.040	39.375
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>4.681.040</b>	<b>39.375</b>
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	19.402.650	0
Årets resultat .....	4.574.451	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2021.....</b>	<b>23.977.101</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2021.....	597.934	0
Afskrivninger på goodwill.....	597.934	0
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2021.....</b>	<b>1.195.868</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>27.462.273</b>	<b>39.375</b>
Heraf goodwill .....	1.793.801	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>		
Udskudte skatteaktiver.....	563.545	302.371
	<b>563.545</b>	<b>302.371</b>

7

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

8

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter.....	2.050.532	300.000	550.530	2.261.877
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	18.739.667	195.690	17.761.217	18.960.385
Banklån.....	2.787.750	0	0	3.025.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.281.099	0	6.281.099	5.049.798
Gæld til associerede virksomheder.....	16.611.203	0	16.127.382	14.666.572
	<b>46.470.251</b>	<b>495.690</b>	<b>40.720.228</b>	<b>43.963.632</b>

**Eventualposter mv.**

9

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildebeskatninger 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 31.600 t.DKK.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for i alt 48.994 t.DKK. overfor associerede virksomheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S & S Ejendomsinvest ApS for 2021 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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

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 moderselskabets 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 moderselskabets 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. 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.

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.

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

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Tilgodehavender

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

### 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.