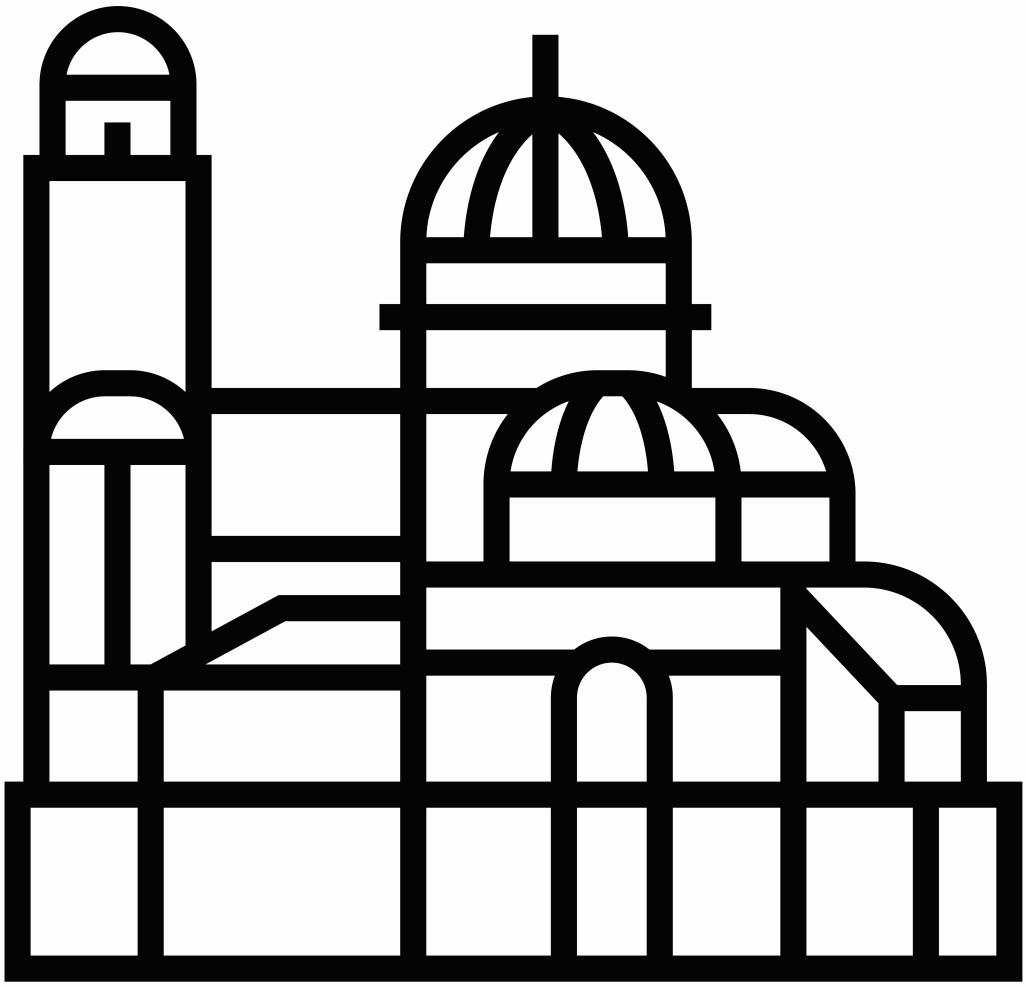


Sofia Residential

Sofia Residental ApS

Bundgårdsvej 60
9000 Aalborg
CVR-nr. 39154080

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.09.2020

Kasper Michael Pelle Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	10
Balance pr. 31.12.2019	11
Egenkapitalopgørelse for 2019	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sofia Residental ApS

Bundgårdsvej 60

9000 Aalborg

CVR-nr.: 39154080

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Kasper Michael Pelle Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Sofia Residental ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.09.2020

Direktion

Kasper Michael Pelle Hansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sofia Residental ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sofia Residental ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henvises til note 1, redegørelse for usikkerheden ved måling af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomhed. Her beskriver ledelsen at opgørelsen af dagsværdi er baseret på valuar vurderinger af de underliggende ejendomme indhentet fra uafhængig statsautoriseret valuar men da dele af porteføljen inkluderer projektejendomme med en planlagt opførelse og et salg over flere år er værdien forbundet med skøn og forudsætninger der kan vise sig at afvige fra hvad der faktisk realiseres. På baggrund af vores arbejde har vi ikke fundet anledning til at anlægge anden vurdering end ledelsen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation,

uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 21.09.2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Sami Nikolai El-Galaly
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42793

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og besiddelse af værdipapirer og gældsbreve samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Hovedaktiviteten i Sofia Residential er at eje sit bulgarske datterselskab. Det bulgarske datterselskab er et ejendomsselskab, som udvikler ejendomme i den helt centrale og historiske del af Sofia, Bulgarien.

Forretningskonceptet er at vedligeholde en pipeline med nye boligprojekter centralt placeret i Sofia, Bulgarien. Ved indkøb på projektstadiet er der mulighed for at have indflydelse på indretning (der optimerer salgspris) og opnå betydelig rabat ved at deltage i finansieringen af projektet. I modsætning til traditionelle udviklere påtager selskabet sig ikke byggerisiko, da byggeriet gennemføres af projektleverandøren. Målsætningen er løbende at frasælge et fast antal enheder per måned (set som gennemsnit over et år). Modtages der flere enheder fra pipelinen så udlejes de resterende. Modtages der et mindre antal så frigøres enheder for lejere med henblik på at kunne fastholde salgsraten.

Der forhandles løbende om køb eller deltagelse i køb af nyopførte ejendomme, men ikke alt overholder vores investeringskriterier, hvorfor en større del falder fra grundet den lokale byplan i de forskellige distrikter i Sofia. Sofia Residential vil til stadighed være fokuseret på en optimering af egenkapitalsforrentningen og en realisering af det langsigtede mål om en forrentning af egenkapitalen på minimum 20% p.a.

For en nærmere præsentation af selskabets forretningsmodel og investeringer henvises der til selskabets hjemmeside: www.sofiaresidential.com.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

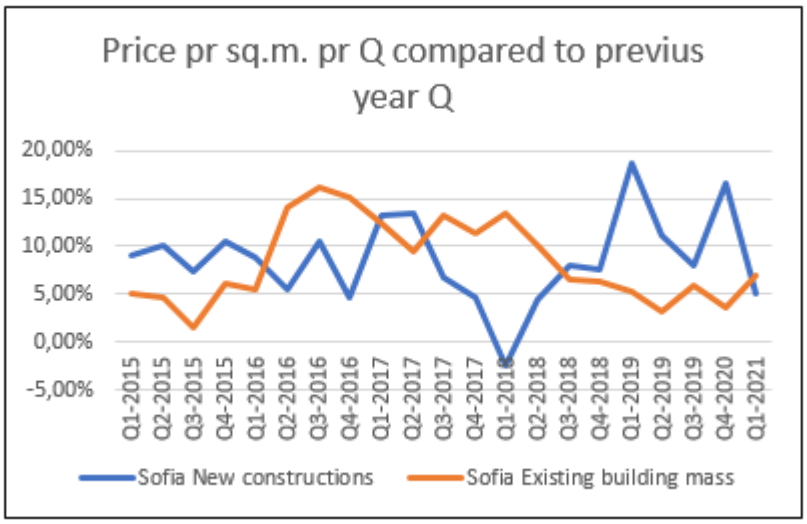
Selskabet har i indeværende regnskabsår foretaget lodret fusion med to datterselskaber, Sofia Resi ApS og Kindco Invest ApS. Datterselskaberne var uden aktivitet, og der er i denne forbindelse ikke foretaget ændring af sammenligningstal.

Sofia Residential koncernen realiserede i 2019 en egenkapitals fremgang på kr. 10.128.185 som følge af værdireguleringer af de underliggende ejendomme. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende og i tråd med forventningerne. Baseret på de nuværende forventninger og investeringer forventer ledelsen fremadrettet en årlig egenkapitals fremgang på 20% p.a.

Forventningen understøttes af den økonomiske udvikling i Sofia hvor boligpriserne er steget de seneste år, hvilket dels, skyldes den lokale økonomi i Bulgarien og de generelle markedsforhold for ejendomsinvesteringer globalt men herudover også at Den Europæiske Union investerer målrettet i Bulgarien da Den Europæiske Union har en målsætning om, at Bulgariens GDP per capita (EUR 6.800) skal nærme sig gennemsnittet for den Europæiske Union (EUR 27.950). Økonomien har derfor en solid støtte til fremtidig vækst.

Det fremgår også af priserne per kvadratmeter der ifølge det nationale statistikinstitut, NSI, er steget med ca. 50% for både den nye og den gamle bygningsmasse i Sofia de sidste 5 år. Det uden at befolkningen bruger en større andel af sin indkomst på bolig end tidligere. Kun ca. 14% af indtægten går fortsat til boligudgifter hvilket er væsentligt mindre end i vesteuropæiske lande hvor op til 40% af indtægten går til boligudgifter. Boligudgifternes andel af indtægten forventes dog fremover at stige i takt med at lønniveauet stiger i Bulgarien

da øvrige leveomkostninger allerede er inddækket i det nuværende indtægtsgrundlag. Det udgangspunkt har betydet at der stort set ikke har været et eneste kvartal, hvor væksten i boligpriserne er faldet i forhold til det foregående års samme kvartal.



Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgøres af de bulgarske ejendomsselskaber der i årsregnskabet er baseret på valuar vurderinger af de underliggende ejendomme indhentet fra uafhængig statsautoriseret valuar. Ejendomsporteføljen inkluderer dog projektejendomme med en planlagt opførelse og et salg over flere år hvilket medfører at værdiansættelsen derfor er forbundet med skøn og forudsætninger der kan vise sig at afvige fra hvad der faktisk realiseres

Kapitalandelene er indregnet til dagsværdi, der af ledelsen er opgjort som den laveste af enten dagsværdi af underliggende egenkapital opgjort som værdien ved frasalg af ejendommene ved modtagelse af ibrugtagningstilladelse (dvs. uden aptering da nye lejligheder handles uden indretning af værelser, køkken og badeværelse) eller nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme ved frasalg af lejlighederne til private boligkøbere efter aptering. Begge værdiansættelser er udarbejdet af ekstern og uafhængig valuar.

Værdierne er reduceret med omkostninger til færdiggørelse af byggeriet, eksisterende gæld og andre forpligtelser der påhviler de underliggende selskaber, alle målt i nominelle monetære værdier svarende til dagsværdier. Værdien af ejendommen er af valuar opgjort ved sammenholdelse med historiske sammenlignelige salg i området. Dagsværdien af aktiviteten er opgjort til kr. 16,5 mio.

Beregning af nutidsværdi af fremtidige pengestrømme af den nuværende portefølje understøtter dagsværdien fastsat af valuar, men er ikke anvendt som grundlag for indregning. Af den pr. balancedagen igangværende ejendomsportefølje er forventningen til de fremtidige pengestrømme efter tilbagediskontering med WACC på 11,1%, en årlig prisstigning på 3% p.a. og betaling af resterende forpligtelser til ejendomme og koncerninterne lån udgør kr. ca. 17 mio. Kan selskabet vedligeholde (ved indkøb af nye enheder når gamle frasælges) sin nuværende pipeline af projekter så den er konstant vil residualværdien øge værdiansættelsen med yderligere ca. 18 mio til samlet ca. 35 mio. Reduceres salgs- og væksttakst vil værdien reduceres tilsvarende og modsat vil værdien af selskabet øges hvis salgs- og væksttakst øges fra det nuværende niveau.

De væsentlige skøn i opgørelse af dagsværdien er forudsætninger om fremtidige salgspriser og omkostninger, herunder indekseringen af priser, likviditet i markedet, tidsmæssig placering af fremtidige pengestrømme, WACC, manglende sammenlignelighed i mellem de konkrete ejendomme og markedsdata anvendt i forbindelse med vurdering. Dertil er der ikke taget særligt højde for effekten af Covid-19, da det er ledelsens opfattelse at der er tale om en midlertidig opbremsning af Sofia´s ejendomsmarked.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabets marked kan blive påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**(149.979)**	**(12.377)**
Andre finansielle indtægter	2	672.511	0
Andre finansielle omkostninger	3	(853.181)	(1.557.782)
Årets resultat		**(330.649)**	**(1.570.159)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(330.649)	(1.570.159)
Resultatdisponering		**(330.649)**	**(1.570.159)**

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.500.000	6.897.400
Finansielle aktiver	4	**16.500.000**	**6.897.400**
Anlægsaktiver		**16.500.000**	**6.897.400**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	8.398.748	8.894.573
Andre tilgodehavender		0	29.222
Tilgodehavender		**8.398.748**	**8.923.795**
Likvide beholdninger		**425**	**0**
Omsætningsaktiver		**8.399.173**	**8.923.795**
Aktiver		**24.899.173**	**15.821.195**

Passiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		10.152.600	0
Overført overskud eller underskud		(1.594.574)	(1.570.159)
Egenkapital		**9.058.026**	**(1.070.159)**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	836.638
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6	15.801.147	16.054.716
Kortfristede gældsforpligtelser		**15.841.147**	**16.891.354**
Gældsforpligtelser		**15.841.147**	**16.891.354**
Passiver		**24.899.173**	**15.821.195**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	(2.114.740)	(1.614.740)
Ændring i regnskabspraksis	0	0	544.581	544.581
Korrigeret egenkapital primo	**500.000**	**0**	**(1.570.159)**	**(1.070.159)**
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	306.234	306.234
Årets opskrivninger	0	10.152.600	0	10.152.600
Årets resultat	0	0	(330.649)	(330.649)
Egenkapital ultimo	**500.000**	**10.152.600**	**(1.594.574)**	**9.058.026**

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til dagsværdi, der af ledelsen er opgjort som den laveste af enten dagsværdi af underliggende egenkapital opgjort af ekstern og uafhængig valuar eller nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme. De direkte og indirekte ejede selskabers underliggende aktivitet er opførsel af fast ejendom i Sofia, Bulgarien.

Ved opgørelse af dagsværdien er indregning baseret på vurderingsrapporter indhentet fra uafhængig og offentligt autoriseret valuar i Bulgarien. Værdierne er reduceret med omkostninger til færdiggørelse af byggeriet, eksisterende gæld og andre forpligtelser der påhviler de underliggende selskaber, alle målt i nominelle monetære værdier svarende til dagsværdier. Værdien af ejendommen er af valuar opgjort ved sammenholdelse med historiske sammenlignelige salg i området. Dagsværdien af aktiviteten er opgjort til 16,5 mio. kr.

Beregning af nutidsværdi af fremtidige pengestrømmer understøtter dagsværdien fastsat af valuar, men er ikke anvendt som grundlag for indregning. Af den pr. balancedagen igangværende ejendomsportefølje er forventningen til de fremtidige pengestrømme efter tilbagediskontering med WACC på 11,1%, en årlig prisstigning på 3% p.a. og betaling af resterende forpligtelser til ejendomme og koncerninterne lån ca. 17 mio. kr.

Vurderinger og beregninger af dagsværdi er forbundet med usikkerhed. De væsentlige skøn i opgørelse af dagsværdien er forudsætninger fremtidige salgspriser og omkostninger, herunder indekseringen af priser, likviditet i markedet, tidsmæssig placering af fremtidige pengestrømme, WACC, manglende sammenlignelighed i mellem de konkrete ejendomme og markedsdata anvendt i forbindelse med vurdering. Dertil er der ikke taget særligt højde for effekten af Covid-19, da det er ledelsens opfattelse at der er tale om en midlertidig opbremsning af Sofia´s ejendomsmarked.

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2017/18 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	672.511	0
	672.511	**0**

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2017/18 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	36.886
Renteomkostninger i øvrigt	853.181	1.495.028
Øvrige finansielle omkostninger	0	25.868
	853.181	**1.557.782**

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	6.897.400
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(550.000)
Kostpris ultimo	**6.347.400**
Dagsværdireguleringer	10.152.600
Opskrivninger ultimo	**10.152.600**
Nedskrivninger primo	(544.581)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	544.581
Nedskrivninger ultimo	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**16.500.000**

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Prime Hotels and Restaurants Europe Ltd.	Sofia, Bulgarien	Ltd.	100	(15.277)	(19.097)
PIROTSKA 67 Ltd.*	Sofia, Bulgarien	Ltd.	100	190.965	(30.554)
BREGALNITSA 61 Ltd.*	Sofia, Bulgarien	Ltd.	100	1.031.211	1.092.320

* PIROTSKA 67 Ltd og BREGALNITSA 61 Ltd er indirekte ejet gennem Primo Hotels and Restaurants Europe Ltd.

5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder omaftter tilgodehavender hos PIROTSKA 67 Ltd og BREGALNITSA 61 Ltd.

6 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse omfatter gæld til PEHA Invest ApS og Kindco Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskab
Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed
Selskabet blev stiftet 12.12.17 hvorfor regnskabsåret 2017/18 omfatter 13 måneder, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder. Der er endvidere foretaget fusion med to datterselskaber uden tilpasning af sammenlignignstal.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis
Selskabet har i 2019 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af tilknyttet virksomheder, således at disse indregnes til kostpris med opskrivning til dagsværdi direkte over egenkapitalnde. Tidligere blev tilknyttet virksomheder indregnet til indre værdis metode (equity-metoden). Praksisændringen sker idet ledelsen vurderer, at det giver et mere retvisende billeder af koncernens aktiviteter.

Effekten af denne ændring medfører i 2018, at årets resultat forbedres med 545 t.kr., balancesummen forbedres med 545 t.kr. samt forbedres egenkapitalen med 545 t.kr. I 2019 er effekten af ændringen, at årets resultat forringes med 1.043 t.kr., balancesummen forbedres med 9.584 t.kr. og egenkapitalen forbedres med 9.584 t.kr.

Bortset fra ovenstående er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Virksomhedssammenslutninger
Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor

sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab
Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.
I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles kapitalandele til dagsværdi jf. årsregnskabslovens §41. Regulering af dagsværdi sker direkte over egenkapitalen. Overstiger dagsværdi reguleringen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, værdien af den oprindelige kostpris bindes merværdien på egenkapitalen som reserve for opskrivning.

Dagsværdien fastsat ved opgørelse af de underliggende aktiver til dagsværdi på baggrund af vurderinger indhentet fra ekstern valuar, og understøttet ved opgørelse af tilbagediskonteret værdi af de fremtidige pengestrømme.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.