

# Sæby Ejendomsinvest ApS

c/o Susanne Brouw Pedersen, Herningvej 41, 9220 Aalborg Øst

CVR-nr. 39 99 92 26

## Årsrapport

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2024.

---

Jesper Brouw Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Sæby Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3. juli 2024

### Direktion

Jesper Brouw Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Sæby Ejendomsinvest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sæby Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Randers, den 3. juli 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Mads Anker Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne45819

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sæby Ejendomsinvest ApS c/o Susanne Brouw Pedersen, Herningvej 41 9220 Aalborg Øst
	CVR-nr.: 39 99 92 26
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Brouw Pedersen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
<b>Bankforbindelser</b>	Sparekassen Kronjylland Danske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at eje og udleje fast ejendom og dermed ligestillet formål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt. egen tekst.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere en 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af reglerne i selskabsloven omkring kapitaltab. Ledelsen forventer, at selskabet fremover kan skabe en positiv drift, og at selskabskapitalen vil blive reableret via egen positiv indtjening. Alternativt vil selskabets kapitalejer understøtte selskabet.

Det er ledelsens opfattelse, at kapitalberedskabet til det kommende års drift er tilstede, og aflægger der af årsregnskabet som going concern. Selskabet finansieres af selskabsdeltager og ledelse, som ikke vil kræve tilgodehavendet indfriet medmindre kapitalberedskabet tillader det.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-215.716</b>	<b>137.635</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-217
<b>Driftsresultat</b>	<b>-215.716</b>	<b>137.418</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-111.589	-105.505
<b>Resultat før skat</b>	<b>-327.305</b>	<b>31.913</b>
4 Skat af årets resultat	72.007	-7.682
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>-255.298</b>	<b>24.231</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-255.298</b>	<b>24.231</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	24.231
Disponeret fra overført resultat	-255.298	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-255.298</b>	<b>24.231</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	7.300.000	7.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.300.000</u>	<u>7.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.300.000</u></b>	<b><u>7.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	77.077	0
	Andre tilgodehavender	<u>6.250</u>	<u>47.736</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>83.327</u>	<u>47.736</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.439</u>	<u>7.899</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>93.766</u></b>	<b><u>55.635</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.393.766</u></b>	<b><u>7.355.635</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-128.859	126.438
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-78.859</b></u>	<u><b>176.438</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	79.627	74.557
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>79.627</b></u>	<u><b>74.557</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.890.641	4.041.483
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.890.641</u>	<u>4.041.483</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	150.843	150.487
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.899	193.932
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.120.112	2.586.569
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	121.503	126.364
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	5.805
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.502.357</u>	<u>3.063.157</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>7.392.998</b></u>	<u><b>7.104.640</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>7.393.766</b></u>	<u><b>7.355.635</b></u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Antal beskæftigede
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2023	50	126	176
Årets overførte overskud eller underskud	0	-255	-255
	<b>50</b>	<b>-129</b>	<b>-79</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Selskabet har tabt mere en 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af reglerne i selskabsloven omkring kapitaltab. Ledelsen forventer, at selskabet fremover kan skabe en positiv drift, og at selskabskapitalen vil blive retableret via egen positiv indtjening. Alternativt vil selskabets kapitalejer understøtte selskabet.		
Det er ledelsens opfattelse, at kapitalberedskabet til det kommende års drift er tilstede, og aflægges der af årsregnskabet som going concern. Selskabet finansieres af selskabsdeltager og ledelse, som ikke vil kræve tilgodehavendet indfriet medmindre kapitalberedskabet tillader det.		
<b>2. Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, som er ulønnet.		
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomhed	58.252	48.781
Andre finansielle omkostninger	53.337	56.724
	<b>111.589</b>	<b>105.505</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-77.077	5.805
Årets regulering af udskudt skat	5.070	1.877
	<b>-72.007</b>	<b>7.682</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	6.995.646	6.920.429
Tilgang i årets løb	0	75.217
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>6.995.646</b>	<b>6.995.646</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	304.354	304.571
Årets regulering til dagsværdi	0	-217
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>304.354</b>	<b>304.354</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>7.300.000</b>	<b>7.300.000</b>

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme beliggende i Sæby.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort på baggrund af budgetteret driftsafkast på 436 t.kr. og en afkastfaktor på mellem 5,7 - 6,8 %.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

#### **Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.300 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 562 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 666 t.kr.

Årets dagsværdi regulering foretages over resultatopgørelsen. Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 0 t.kr.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift er indregnet i resultatopgørelsen.

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.041.484	150.843	3.890.641	3.436.723
	<b>4.041.484</b>	<b>150.843</b>	<b>3.890.641</b>	<b>3.436.723</b>

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2023	7.300.000

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst pantebreve i investeringsejendommene med nom. DKK 4.606.000  
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 gør DKK 7.300.000.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter m.v. inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter m.v. inden for sambeskatningskredsen er oplyst moderselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sæby Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sæby Ejendomsinvest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.