

Ejendomsselskabet Nordsj ApS

c/o Phelix A/S, Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 20 06 62

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2026.

Carsten Lykke
dirigent

Holstebro
Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer
Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk
Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 45 92 23 91

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Kundenr.
3364

Ejendomsselskabet Nordsj ApS · Årsrapport for 2025

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Nordsj ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 1. maj 2026

Direktion

Jesper Larsen

Carsten Lykke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Nordsj ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordsj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 regnskabsbrugere 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Holstebro, den 1. maj 2026

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer P/S
CVR-nr. 45 92 23 91

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor
mne32792

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nordsj ApS
c/o Phelix A/S
Europaplads 2, 7.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42 20 06 62
Stiftet: 8. marts 2021
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
5. regnskabsår

Direktion

Jesper Larsen
Carsten Lykke

Revision

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer P/S

Modervirksomhed

Phelix Holding ApS

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift, udlejning, køb og salg af investeringsejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	2.328.219	2.550.358
Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	3.014.018
Resultat før finansielle poster	3.128.219	5.564.376
Finansielle indtægter	0	2.680
2 Finansielle omkostninger	-1.444.048	-2.414.867
Resultat før skat	1.684.171	3.152.189
Skat af årets resultat	-370.497	-693.464
Årets resultat	1.313.674	2.458.725
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.313.674	2.458.725
Disponeret i alt	1.313.674	2.458.725

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	450.000	0
4 Investeringsejendomme	<u>62.200.000</u>	<u>63.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.650.000</u>	<u>63.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>62.650.000</u>	<u>63.700.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.300.000	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>18.512</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.300.000</u>	<u>18.512</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>183.952</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.300.000</u>	<u>202.464</u>
Aktiver i alt	<u>64.950.000</u>	<u>63.902.464</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	<u>17.771.487</u>	<u>16.457.813</u>
	Egenkapital i alt	<u>17.811.487</u>	<u>16.497.813</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>854.188</u>	<u>798.885</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>854.188</u>	<u>798.885</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitut	<u>39.316.524</u>	<u>40.241.201</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.316.524</u>	<u>40.241.201</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	874.500	775.600
	Gæld til pengeinstitutter	289.022	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	190.925	69.513
	Gæld til tilknyttet virksomhed	3.997.373	3.413.127
	Selskabsskat	315.194	728.266
	Anden gæld	<u>1.300.787</u>	<u>1.378.059</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.967.801</u>	<u>6.364.565</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>46.284.325</u>	<u>46.605.766</u>
	Passiver i alt	<u>64.950.000</u>	<u>63.902.464</u>

- 1 Medarbejderforhold**
- 6 Oplysninger om dagsværdi**
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	13.999.088	14.039.088
Overført via resultatdisponering	0	2.458.725	2.458.725
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	16.457.813	16.497.813
Overført via resultatdisponering	0	1.313.674	1.313.674
	40.000	17.771.487	17.811.487

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	155.981	276.865
Andre finansielle omkostninger	<u>1.288.067</u>	<u>2.138.002</u>
	<u>1.444.048</u>	<u>2.414.867</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
3. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Tilgang i årets løb	<u>450.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>450.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>450.000</u>	<u>0</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	60.068.704	69.060.514
Afgang i årets løb	<u>-1.751.380</u>	<u>-8.991.810</u>
Kostpris 31. december	<u>58.317.324</u>	<u>60.068.704</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	3.631.296	3.789.486
Årets regulering til dagsværdi	343.220	345.742
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-91.840</u>	<u>-503.932</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>3.882.676</u>	<u>3.631.296</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>62.200.000</u>	<u>63.700.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 3.045 m² beliggende i henholdsvis Hillerød, Espergærde og Helsingør.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4,55	4,55
Tomgangsprocent, bolig (%)	0	0
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	1.248	1.224
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m2)	20.427	20.306

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 62.200 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 6.000 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.600 t.kr.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	40.191.024	41.016.801
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-874.500</u>	<u>-775.600</u>
	<u>39.316.524</u>	<u>40.241.201</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>35.824.000</u>	<u>37.156.000</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december		<u>62.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>343.220</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.439 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 62.200 t.kr.		
8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Andre kontraktlige forpligtelser:		
Selskabet har indgået aftale omkring køb af en ejendom. Virksomhedens samlede størrelse af andre kontraktlige forpligtelser udgør pr. 31. december 2025 op til 23.550 t.kr.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Phelix Holding ApS, CVR-nr. 40 03 31 65, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskatning på renter, royalties og udbytter.		
De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.		

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. (fortsat)**Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordsj 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt andre ydelser i tilknytning hertil og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fælles- og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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 samskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

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 ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Nordsj ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.