

# **Erik Sørensen Holding, Gistrup ApS**

**Sønder Tranders Vej 163 B, 9260 Gistrup**

**CVR-nr. 35 83 17 62**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2025.

---

**Erik Sørensen**  
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 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Erik Sørensen Holding, Gistrup 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 3. juni 2025

**Direktion**

Erik Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejeren i Erik Sørensen Holding, Gistrup ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Sørensen Holding, Gistrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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 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.

Aalborg, den 3. juni 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Sten Vedsted Kristensen

registreret revisor  
mne16226

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Erik Sørensen Holding, Gistrup ApS Sønder Tranders Vej 163 B 9260 Gistrup
	CVR-nr.: 35 83 17 62
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Erik Sørensen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1 9000 Aalborg
<b>Dattervirksomheder</b>	Erik Sørensen Byg Holding ApS, Aalborg Erik Sørensen Byg A/S, Aalborg Letvadvej 32 ApS, Aalborg Fjordpynten ApS, Aalborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje aktier og anparter samt investering i ejendom og ejendomsudlejning og hermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Årets bruttofortjeneste udgør 324 t.kr. mod 308 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.151 t.kr. mod -20.014 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>323.996</b>	<b>307.889</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-290.000	-450.000
1 Personaleomkostninger	-60.000	-60.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-26.004</b>	<b>-202.111</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.520.151	-19.945.358
Andre finansielle indtægter	81.304	363.246
2 Øvrige finansielle omkostninger	-519.775	-248.603
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.055.676</b>	<b>-20.032.826</b>
Skat af årets resultat	94.965	19.197
<b>Årets resultat</b>	<b>1.150.641</b>	<b>-20.013.629</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	700.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	957.326	-19.945.359
Udbytte for regnskabsåret	350.000	1.000.000
Disponeret fra overført resultat	-856.685	-1.218.270
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.150.641</b>	<b>-20.013.629</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	7.850.000	8.140.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.850.000</u>	<u>8.140.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	117.505.886	116.548.560
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>117.505.886</u>	<u>116.548.560</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>125.355.886</u></b>	<b><u>124.688.560</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	100.760	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.161.666	2.037.662
Andre tilgodehavender	0	1.750
Periodeafgrænsningsposter	5.625	5.625
Tilgodehavender i alt	<u>1.268.051</u>	<u>2.045.037</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.670.601	2.880.512
Værdipapirer i alt	<u>2.670.601</u>	<u>2.880.512</u>
Likvide beholdninger	0	547.936
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.938.652</u></b>	<b><u>5.473.485</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>129.294.538</u></b>	<b><u>130.162.045</u></b>

## Balance 31. december

---

Passiver		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	106.441.842	105.484.516
Overført resultat	13.841.592	14.698.277
Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>120.713.434</b>	<b>121.262.793</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	211.699	277.105
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>211.699</b>	<b>277.105</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.321.523	5.307.227
Deposita	102.501	102.500
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.424.024	5.409.727
5 Kortfristet del af langfristet gæld	0	14.296
Gæld til pengeinstitutter	90.120	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.167	34.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.250	11.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.371.735	1.149.290
Selskabsskat	1.005.631	1.968.526
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	17.798	15.862
Anden gæld	414.680	19.029
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.945.381	3.212.420
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.369.405</b>	<b>8.622.147</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>129.294.538</b>	 <b>130.162.045</b>

### 6 Oplysninger om dagsværdi

### 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	125.429.875	15.916.547	600.000	142.026.422
Udloddet udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Resultatandel	0	-19.945.359	-1.218.270	1.000.000	-20.163.629
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	150.000	0	150.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-150.000	0	-150.000
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	105.484.516	14.698.277	1.000.000	121.262.793
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Resultatandel	0	957.326	-856.685	350.000	450.641
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	700.000	0	700.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-700.000	0	-700.000
	<b>80.000</b>	<b>106.441.842</b>	<b>13.841.592</b>	<b>350.000</b>	<b>120.713.434</b>

## Noter

---

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	47.805	25.775
Andre finansielle omkostninger	<u>471.970</u>	<u>222.828</u>
	<b>519.775</b>	<b>248.603</b>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>6.858.825</u>	<u>6.858.825</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>6.858.825</b>	<b>6.858.825</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	1.281.175	1.731.175
Årets regulering til dagsværdi	<u>-290.000</u>	<u>-450.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>991.175</b>	<b>1.281.175</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>7.850.000</b>	<b>8.140.000</b>

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

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

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 3. Investeringsjendomme (fortsat)

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 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	4,63	4,5

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendommene udgør 7.850 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 765 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 950 t.kr.

### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2024	<u>11.064.044</u>	<u>11.064.044</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>11.064.044</u></b>	<b><u>11.064.044</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2024	105.484.516	126.026.603
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.520.149	-19.945.359
Udbytte	<u>-562.823</u>	<u>-596.728</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>106.441.842</u></b>	<b><u>105.484.516</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>117.505.886</u></b>	<b><u>116.548.560</u></b>

#### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Erik Sørensen Byg Holding ApS, Aalborg	67,81 %	173.286.220	2.241.039
Erik Sørensen Byg A/S, Aalborg	51,3 %	225.528.278	2.873.596
Letvadvej 32 ApS, Aalborg	51,3 %	2.135.941	60.226
Fjordpynten ApS, Aalborg	51,3 %	8.046.452	673.536
		<u>408.996.891</u>	<u>5.848.397</u>

### 5. Gældsforpligtelser

Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
--------------------------	---	-----------------------------------

---

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.321.523	0	5.321.523
Deposita		102.501	0	102.501
		<u>5.424.024</u>	<u>0</u>	<u>5.424.024</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 4.338 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2024	7.850.000	2.670.601
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	290.000	281.473

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Erik Sørensen Holding, Gistrup 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## **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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under 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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

#### **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 ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Erik Sørensen Holding, Gistrup ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

### 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.