

# SØS INVEST ApS

Arnesvej 1, 2700 Brønshøj

CVR-nr. 28 69 99 99

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

---

Søren Schmidt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SØS INVEST 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.

Brønshøj, den 27. juni 2024

### Direktion

Søren Schmidt  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til anpartshaveren i SØS INVEST ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØS INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Kgs. Lyngby, den 27. juni 2024

### Ecomentor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 32 21

Anders Lund  
statsautoriseret revisor  
mne47811

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

SØS INVEST ApS

Arnesvej 1

2700 Brønshøj

CVR-nr.: 28 69 99 99

Stiftet: 10. maj 2005

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Søren Schmidt, Direktør

**Revision**

Ecomentor Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Engelsborgvej 31

2800 Kgs. Lyngby

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### Forsat drift

Der henvises til note 1 herom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 719.495 kr. mod 894.992 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -635.030 kr. mod -189.226 kr. sidste år.

Årets resultat anses for utilfredsstillende, men det negative resultat skyldes nedskrivning af værdien af selskabets investeringsejendom.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>719.495</b>	<b>894.992</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.430.000	-1.100.000
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-710.505</b>	<b>-205.008</b>
Andre finansielle indtægter	29	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-42.808</u>	<u>-37.593</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-753.284</b>	<b>-242.601</b>
4 Skat af årets resultat	<u>118.254</u>	<u>53.375</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-635.030</u></b>	<b><u>-189.226</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-635.030</u>	<u>-189.226</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-635.030</u></b>	<b><u>-189.226</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	21.320.000	22.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.320.000</u>	<u>22.750.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.320.000</u></b>	<b><u>22.750.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	20.608
Periodeafgrænsningsposter	0	18.130
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>38.738</u>
Likvide beholdninger	<u>90.961</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>90.961</u></b>	<b><u>38.738</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.410.961</u></b>	<b><u>22.788.738</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>15.373.582</u>	<u>16.008.612</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.498.582</u></b>	<b><u>16.133.612</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.583.524</u>	<u>1.810.370</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.583.524</u></b>	<b><u>1.810.370</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.693.791	3.023.403
	Deposita	<u>733.806</u>	<u>748.229</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.427.597</u>	<u>3.771.632</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	330.890	331.533
	Gæld til pengeinstitutter	0	273.823
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.710	73.724
	Gæld til tilknyttede virksomheder	165.778	46.733
	Selskabsskat	109.620	148.346
	Anden gæld	<u>212.260</u>	<u>198.965</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>901.258</u>	<u>1.073.124</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.328.855</u></b>	<b><u>4.844.756</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.410.961</u></b>	<b><u>22.788.738</u></b>
1	Forsat drift		
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	16.008.612	16.133.612
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-635.030</u>	<u>-635.030</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>15.373.582</u></b>	<b><u>15.498.582</u></b>

## Noter

---

### 1. Forsat drift

Selskabets drift for 2023 er finansieret ved indtjeningen fra driften, som skaffer likviditet til at betale selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder. Derudover har selskabet en kassekredit, der har trækingsmaksimum på t.kr. 1.500. Trækingsretten på selskabets kassekredit er pr. 31. december 2023 ikke fuldt udnyttet. Selskabets ultimative moderselskab har stillet kaution for kassekrediten. Årsregnskabet er på baggrund heraf aflagt efter going concern princippet.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.699	11.703
Andre finansielle omkostninger	<u>22.109</u>	<u>25.890</u>
	<b><u>42.808</u></b>	<b><u>37.593</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	108.592	148.346
Årets regulering af udskudt skat	<u>-226.846</u>	<u>-201.721</u>
	<b><u>-118.254</u></b>	<b><u>-53.375</u></b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>16.830.049</u>	<u>16.830.049</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>16.830.049</u></b>	<b><u>16.830.049</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	5.919.951	7.019.951
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.430.000</u>	<u>-1.100.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>4.489.951</u></b>	<b><u>5.919.951</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>21.320.000</u></b>	<b><u>22.750.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom er en kombineret erhvervs- og boligejendom beliggende på Heimdalsgade i København. Ejendommen samlede areal fordeler sig på i alt 970 m<sup>2</sup>. Boligdelen af ejendommen udgør i alt 783 m<sup>2</sup> og erhvervsdelen udgør i alt 162 m<sup>2</sup>. Lejemålene er fordelt på i alt 5 etager. Alle selskabets lejemål forventes udlejet i 2024.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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 afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi

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 2023</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed Heimdalsgade 6A, København (%)	4,25
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed Heimdalsgade 6 A, København (%)	4,50
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	3.765
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	1.577

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For ejendommen er det forudsat at en udlejningsprocent på 100 %.
- Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 925.000 kr./år.
- Ejendommen forventes i kommende regnskabsår at skulle renoveres for 520.00 kr. for at opretholde den nuværende leje.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2023.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af boligdelen af selskabets investeringsejendommen udgør 13.870 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 1.449 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.863 t.kr.

Dagsværdien af erhvervsdelen af selskabets investeringsejendommen udgør 7.450 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 750 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 925 t.kr.

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.024.681	330.890	2.693.791	1.706.183
Deposita	733.806	0	733.806	0
	<u>3.758.487</u>	<u>330.890</u>	<u>3.427.597</u>	<u>1.706.183</u>

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	21.320.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.430.000</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.025 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 21.320 t.kr.

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens § 119 udgør t.kr. 0 pr. 31. december 2022 og forventes at udgøre t.kr. 0 pr. 31. december 2023. Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §120 udgør t.kr. -948 pr. 31. december 2022 og forventes at udgøre t.kr. -676 pr. 31. december 2023, hvoraf t.kr. 0 indgår i bankgæld i årsregnskabet.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SØS Holding ApS, CVR-nr. 17715372, 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

Den samlede skatteforpligtelse fremgår af administrationselskabets regnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SØS INVEST 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 nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder refundering af varme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal ansatte er opgjort efter ATP-metoden.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

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, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

Investeringsejendomme 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".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 SØS INVEST 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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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