

Sextus Next ApS

Frederikkevej 23, 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 05 58 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2025.

Peter Sextus Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
 Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	26

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Sextus Next ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme 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.

Hellerup, den 20. juni 2025

Direktion

Peter Sextus Rasmussen

Til anpartshaverne i Sextus Next ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Sextus Next ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. juni 2025

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor
mne27764

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sextus Next ApS
Frederikkevej 23
2900 Hellerup

CVR-nr.: 35 05 58 35
Stiftet: 27. februar 2013
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Sextus Rasmussen

Revision

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Dattervirksomheder

Viborggade ApS, København
Lersø Park Alle 38 - 44 ApS, København
Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS, København
Frederikkevej 21 ApS, København
Dronningens Tværgade I ApS, København
Dronningens Tværgade II ApS, København
Transformervej 8 ApS, København
Viborggade 70 ApS, København
Rovsinggade 68 ApS, Frederiksberg
Naverland 22, Glostrup ApS, København
Sydmarken 32 ApS, København
Erhvervsvej 16 ApS, København

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	71.896	66.111	56.619	39.644	26.496
Resultat af primær drift	179.707	114.558	56.619	175.899	245.803
Finansielle poster, netto	-69.932	-71.016	-32.197	-18.658	-13.275
Årets resultat	79.185	27.427	19.070	122.765	181.502
Balance:					
Balancesum	2.024.524	1.865.702	1.742.713	1.502.428	1.077.947
Investeringer i materielle anlægsaktiver	19.624	20.347	110.983	327.704	21.792
Egenkapital	689.560	614.293	587.482	596.460	481.178
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	63.384	129.226	-37.746	58.219	15.522
Investeringsaktivitet	-60.219	-112.616	-246.544	-267.195	-36.672
Finansieringsaktivitet	22.291	-19.874	280.498	161.449	-53.148
Pengestrømme i alt	25.457	-3.265	-3.792	-47.527	-74.298
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %:					
Likviditetsgrad	51,9	64,7	128,1	18,1	115,2
Soliditetsgrad	32,2	30,6	31,5	35,4	39,9
Egenkapitalforrentning	13,0	4,0	3,2	21,2	78,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{* \text{Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$
*Resultat	Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med at erhverve, udleje og udvikle fast ejendom, samt at drive hermed forbunden virksomhed.

Moderselskabets væsentligste aktivitet

Moderselskabets formål er erhvervelse og direkte eller indirekte besiddelse af ejerandele i andre selskaber samt anden virksomhed, der efter direktørens skøn er forbundet hermed. Selskabet har til hovedformål at foretage investeringer i unoterede selskaber med henblik på udvikling og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernen ejer investeringsejendomme. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. beskrivelse i note 1.

Usædvanlige forhold

Dere har ikke været usædvanlige forhold, som har haft indflydelse i årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I årsrapporten for 2023 er udmeldt et forventet resultat før skat for 2024 i niveauet 25-50 mio. kr. Ændringerne fremgår af de forklaringer, der er anført nedenfor ved sammenligning med forrige år.

Årets bruttotab for modervirksomheden udgør -297.104 kr. mod -143.399 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 79.322.168 kr. mod 22.235.358 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Moderselskabet har fokuseret på investeringer i værdipapirer, kapitalandele i datterselskaber samt andre kapitalinteresser. Disse investeringer har samlet set bidraget til en stabil indtægtsstrøm og styrket koncernens finansielle position.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 71.895.742 kr. mod 66.110.546 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 79.185.082 kr. mod 27.426.653 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Alle datterselskaber har fortsat deres fokus på investering i investeringsejendomme. I løbet af året har vi set en positiv opskrivning af ejendommene, hvilket har bidraget positivt til koncernens samlede resultat. Disse opskrivninger afspejler en positiv udvikling i driftsafkastet på ejendommene.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer, at resultatet for den primære aktivitet i det kommende år vil være positivt, men påvirkes af det stigende renteniveau. Det forventes, at resultat før skat for 2025 vil være i niveau 25 - 50 mio. kr. før dagsværdiregulering af ejendomme.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er investering i fast ejendom og har dermed ikke forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Filialer i udlandet

Koncernen har ingen filialer i udlandet.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Koncernens ledelse identificerer og vurderer løbende de potentielle risici, som kan påvirke koncernens aktiviteter. De identificerede risici analyseres og søges kontrolleret løbende. Koncernen er, grundet investering i ejendomme eksponeret overfor markeds-, kredit-, likviditets- og operationelle risici.

Renterisici

Koncernen finansierer hovedsageligt den langfristede prioritetsgæld gennem realkreditlån, der refinansieres indenfor 1-10 år. Det er ikke en del af koncernens politik at sikre transaktionerne. Koncernen indgår ikke i spekulative transaktioner. Det vurderes, at moderate ændringer i renteniveauet ikke vil have væsentlig indflydelse på koncernens resultat. Det nuværende renteniveau forventes at have positiv effekt på selskabets finansielle udgifter i 2025.

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

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Bruttofortjeneste	71.895.742	66.110.546	-297.104	-143.399
Værdiregulering af investeringsejendomme	107.811.291	48.463.642	0	0
Andre driftsomkostninger	0	-15.984	0	0
Driftsresultat	179.707.033	114.558.204	-297.104	-143.399
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	104.546.297	53.349.322
Indtægt af kapitalinteresse	13.332.625	-25.872.344	13.332.625	-25.872.344
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	438.549	1.064.077
Andre finansielle indtægter	5.019.174	11.556.191	3.973.530	10.000.141
Nedskrivning af finansielle aktiver	-36.880.389	-10.611.094	-36.880.389	-10.611.094
4 Øvrige finansielle omkostninger	-51.403.416	-46.088.784	-6.647.274	-3.964.636
Resultat før skat	109.775.027	43.542.173	78.466.234	23.822.067
5 Skat af årets resultat	-30.589.945	-16.115.520	855.934	-1.586.709
6 Årets resultat	79.185.082	27.426.653	79.322.168	22.235.358
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i Sextus Next ApS	79.322.168	22.235.358		
Minoritetsinteresser	-137.086	5.191.295		
	79.185.082	27.426.653		

Balance 31. december

Aktiver					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2024	2023	2024	2023	
Anlægsaktiver					
7	Investeringsejendomme	1.717.182.386	1.602.812.411	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.717.182.386	1.602.812.411	0	0
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	543.156.344	479.212.049
9	Kapitalinteresse	149.149.956	63.907.618	149.149.956	63.907.618
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	38.060.466	68.468.471	38.060.466	68.468.471
	Finansielle anlægsaktiver i alt	187.210.422	132.376.089	730.366.766	611.588.138
	Anlægsaktiver i alt	1.904.392.808	1.735.188.500	730.366.766	611.588.138
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	165.330	187.666	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	12.588.232	11.435.002
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	1.691.399	0	1.691.399
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.740.477	0	1.740.455
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	3.369.674	2.023.670
	Andre tilgodehavender	19.280.072	8.777.936	674.784	1.102.711
11	Periodeafgrænsningsposter	674.154	693.762	0	0
	Tilgodehavender i alt	20.119.556	13.091.240	16.632.690	17.993.237
	Andre værdipapirer og kapitalandele	61.004.976	103.887.767	56.913.130	91.932.780
	Værdipapirer i alt	61.004.976	103.887.767	56.913.130	91.932.780
	Likvide beholdninger	39.007.040	13.534.784	20.531.215	3.612.165
	Omsætningsaktiver i alt	120.131.572	130.513.791	94.077.035	113.538.182
	Aktiver i alt	2.024.524.380	1.865.702.291	824.443.801	725.126.320

Balance 31. december

Passiver				
<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital				
12 Virksomhedskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	324.952.617	276.278.656
Overført resultat	652.601.506	571.212.979	327.648.889	294.934.323
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>136.700</u>	<u>124.000</u>	<u>136.700</u>	<u>124.000</u>
Egenkapital før minoritetsinteresser	652.818.206	571.416.979	652.818.206	571.416.979
Minoritetsinteresser	<u>36.741.382</u>	<u>42.876.468</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>689.559.588</u>	<u>614.293.447</u>	<u>652.818.206</u>	<u>571.416.979</u>
Hensatte forpligtelser				
13 Hensættelser til udskudt skat	<u>194.609.050</u>	<u>166.519.550</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>194.609.050</u>	<u>166.519.550</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	870.976.259	852.183.277	0	0
Deposita	<u>37.924.815</u>	<u>31.037.717</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
14 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>908.901.074</u>	<u>883.220.994</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Balance 31. december

Passiver					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2024	2023	2024	2023	
14	Kortfristet del af langfristet gæld	24.060.767	20.614.483	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	511.859	2.969.360	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.442.124	7.857.623	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.600.411	3.101.549	80.000	80.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.586.459	10.750.373
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.639.101	1.809.447	1.639.101	1.809.447
	Selskabsskat	0	0	313.544	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	313.544	0	0	0
15	Anden gæld	180.886.862	165.315.838	166.006.491	141.069.521
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	231.454.668	201.668.300	171.625.595	153.709.341
	Gældsforpligtelser i alt	1.140.355.742	1.084.889.294	171.625.595	153.709.341
	Passiver i alt	2.024.524.380	1.865.702.291	824.443.801	725.126.320

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

2 Særlige poster

16 Oplysninger om dagsværdi

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18 Eventualposter

19 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Minoritetsinteres- ser	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	549.101.621	115.000	38.185.173	587.481.794
Udloddet udbytte	0	0	-115.000	0	-115.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	22.111.358	124.000	5.191.295	27.426.653
Udbytter	0	0	0	-500.000	-500.000
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	571.212.979	124.000	42.876.468	614.293.447
Udloddet udbytte	0	0	-124.000	0	-124.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	79.185.468	136.700	-137.086	79.185.082
Valutakursreguleringer	0	-26.161	0	0	-26.161
Sikringsinstrumenter	0	2.229.220	0	0	2.229.220
Udbytter	0	0	0	-5.998.000	-5.998.000
	80.000	652.601.506	136.700	36.741.382	689.559.588

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapi- tal	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	224.429.334	324.672.287	115.000	549.296.621
Udloddet udbytte	0	0	0	-115.000	-115.000
Resultatandel	0	51.849.322	-29.737.964	124.000	22.235.358
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	276.278.656	294.934.323	124.000	571.416.979
Udloddet udbytte	0	0	0	-124.000	-124.000
Resultatandel	0	46.470.903	32.714.566	136.700	79.322.169
Valutakursreguleringer	0	-26.162	0	0	-26.162
Sikringsinstrumenter	0	2.229.220	0	0	2.229.220
	80.000	324.952.617	327.648.889	136.700	652.818.206

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2024	2023
Årets resultat	79.185.082	27.426.653
20 Reguleringer	-7.289.341	38.667.907
21 Ændring i driftskapital	32.780.250	110.182.130
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	104.675.991	176.276.690
Renteindbetalinger og lignende	12.302.623	4.263.869
Renteudbetalinger og lignende	-51.394.154	-44.952.049
Pengestrøm fra ordinær drift	65.584.460	135.588.510
Betalt selskabsskat	-2.200.000	-6.363.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet	63.384.460	129.225.510
Køb af materielle anlægsaktiver	-19.623.683	-20.347.183
Køb af finansielle anlægsaktiver	-84.151.450	-96.688.487
Salg af finansielle anlægsaktiver	19.600	0
Køb og salg af børsnoteret værdipapirer, netto	43.536.840	4.419.288
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-60.218.693	-112.616.382
Låneoptagelse, netto	32.633.591	-19.060.325
Udbetalt udbytte	-5.998.000	-500.000
Betalt udbytte	-124.000	-115.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-2.457.500	1.843.836
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-1.762.958	-2.042.586
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	22.291.133	-19.874.075
Ændring i likvider	25.456.900	-3.264.947
Likvider 1. januar 2024	13.534.784	16.682.480
Valutakursreguleringer (likvider)	15.356	117.251
Likvider 31. december 2024	39.007.040	13.534.784
Likvider		
Likvide beholdninger	39.007.040	13.534.784
Likvider 31. december 2024	39.007.040	13.534.784

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er pr. 31.12.2024 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Det er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne i værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen.

2. Særlige poster

Nedskrivning af finansielle aktier på t.kr. 36.880 anses som en særlig post. Der henvises til resultatopgørelsen på side 9 samt note 10 i årsrapporten.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
3. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1	1
4. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	311.712	130.540
Andre finansielle omkostninger	51.403.416	46.088.784	6.335.562	3.834.096
	51.403.416	46.088.784	6.647.274	3.964.636
5. Skat af årets resultat				
Årets koncernskat	2.500.249	3.607.164	-856.130	1.583.516
Årets regulering af udskudt skat	28.089.500	12.795.750	0	0
Regulering af tidligere års skat	196	-287.394	196	3.193
	30.589.945	16.115.520	-855.934	1.586.709
6. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			46.470.903	51.849.322
Udbytte for regnskabsåret			136.700	124.000
Overføres til overført resultat			32.714.565	0
Disponeret fra overført resultat			0	-29.737.964
Disponeret i alt			79.322.168	22.235.358

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
7. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	896.245.841	875.898.658
Tilgang i årets løb	19.623.683	20.347.183
Afgang i årets løb	-4.811.634	0
Kostpris 31. december 2024	911.057.890	896.245.841
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	706.566.570	658.102.927
Årets regulering til dagsværdi	107.811.292	48.463.643
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-8.253.366	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	806.124.496	706.566.570
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.717.182.386	1.602.812.411

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.

Investerings ejendommene 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendoms markedet 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:

	31/12 2024	31/12 2023
Vægtet gennemsnit afkastprocent	4,9	5,0
Højeste afkastprocent	7,3	8,0
Laveste afkastprocent	3,3	3,6
Tomgangsprocent	0	0

7. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.717.182 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 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 82.876 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 91.730 t.kr.

	Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	202.933.395	139.161.578
Tilgang i årets løb	0	63.771.817
Kostpris 31. december 2024	202.933.395	202.933.395
Opskrivninger 1. januar 2024	276.278.654	224.429.332
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	104.546.295	53.349.322
Udbytte	-40.602.000	-1.500.000
Opskrivninger 31. december 2024	340.222.949	276.278.654
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	543.156.344	479.212.049

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Sextus Next ApS
Viborggade ApS, København	100 %	47.233.032	1.111.416	47.233.032
Lersø Park Alle 38 - 44 ApS, København	100 %	182.294.914	27.865.475	182.294.914
Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS, København	50,1 %	46.572.237	-10.691.120	23.332.691
Frederikkevej 21 ApS, København	100 %	9.223.118	-5.192.423	9.223.118
Dronningens Tværgade I ApS, København	50,1 %	13.331.961	5.768.578	6.679.311
Dronningens Tværgade II ApS, København	100 %	16.773.688	1.083.460	16.773.688
Transformervej 8 ApS, København	75 %	27.396.752	9.277.050	20.547.564
Viborggade 70 ApS, København	100 %	38.300.304	10.689.654	38.300.303
Rovsinggade 68 ApS, Frederiksberg	100 %	83.181.134	17.158.332	83.181.134
Naverland 22, Glostrup ApS, København	100 %	74.563.610	34.657.275	74.563.610
Sydmarken 32 ApS, København	100 %	32.632.460	9.738.150	32.632.460
Erhvervsvej 16 ApS, København	100 %	8.394.519	2.943.363	8.394.519
		579.897.729	104.409.210	543.156.344

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
9. Kapitalinteresse				
Kostpris 1. januar 2024	90.739.600	19.600	90.739.600	19.600
Tilgang i årets løb	77.679.066	90.720.000	77.679.066	90.720.000
Afgang i årets løb	-19.600	0	-19.600	0
Kostpris 31. december 2024	168.399.066	90.739.600	168.399.066	90.739.600
Nedskrivninger 1. januar 2024	-26.831.982	-959.638	-26.831.982	-959.638
Omregning til valutakurs	-26.162	0	-26.162	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	17.311.403	-25.323.177	17.311.403	-25.323.177
Udbytte	-7.952.812	0	-7.952.812	0
Andre kapitalbevægelser	2.229.221	-549.167	2.229.221	-549.167
Nedskrivninger 31. december 2024	-15.270.332	-26.831.982	-15.270.332	-26.831.982
Årets afskrivninger på goodwill	-3.978.778	0	-3.978.778	0
Afskrivninger på goodwill 31. december 2024	-3.978.778	0	-3.978.778	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	149.149.956	63.907.618	149.149.956	63.907.618
I regnskabsposten indgår goodwill med	35.808.998	0	35.808.998	0
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	39.787.776	0	39.787.776	0
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Sextus Next ApS
Colonel Holding ApS, Kolding	40,5 %	185.286.792	24.462.118	75.041.150
P&P Holdings A/S, København	25 %	153.197.686	32.926.930	74.108.420
JAIC I ApS, København	25 %	1.542	-4.192	386
		338.486.020	57.384.856	149.149.956

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
10. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2024	69.640.819	63.672.332	69.640.819	63.672.332
Tilgang i årets løb	6.472.384	5.968.487	6.472.384	5.968.487
Kostpris 31. december 2024	76.113.203	69.640.819	76.113.203	69.640.819
Nedskrivninger 1. januar 2024	-1.172.348	-1.278.427	-1.172.348	-1.278.427
Årets nedskrivninger	-38.052.736	-515.327	-38.052.736	-515.327
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	1.172.347	621.406	1.172.347	621.406
Nedskrivninger 31. december 2024	-38.052.737	-1.172.348	-38.052.737	-1.172.348
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	38.060.466	68.468.471	38.060.466	68.468.471

11. Periodeafgrænsningsposter

Koncern:

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, primært vedrørende investerings-ejendomme for det kommende regnskabsår.

12. Virksomhedskapital

Anpartskapitalen i moderselskabet Sextus Next ApS består af 79.000 A-anparter og 1.000 B-anparter. B-anparterne har 100 % af stemmerne.

13. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat				
1. januar 2024	166.519.550	153.723.800	0	0
Udskudt skat af årets resultat	28.089.500	12.795.750	0	0
	194.609.050	166.519.550	0	0

14. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	895.037.026	24.060.767	870.976.259	742.288.205
Deposita	37.924.815	0	37.924.815	0
	932.961.841	24.060.767	908.901.074	742.288.205

15. Anden gæld

Modervirksomhed

Anden gæld vedrører udelukkende gæld til andre selskaber.

Koncern

Anden gæld består af offentlig gæld t.kr. 4.318 og gæld til andre selskaber t.kr. 176.582

16. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2024	1.717.182.386	61.004.976
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	107.811.291	463.150

Modervirksomhed

	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2024	56.913.130
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	558.600

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 895.037 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.717.182 t.kr.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor gæld i tilknyttede virksomheder og andre virksomheder for i alt 714 mio kr.

18. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncernen og moderselskabet har en forpligtelse på 7,5 mio. kr. vedr. investering i andre værdipapirer og kapitalandele.

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.

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

19. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Peter Sextus Rasmussen	B-anpartshaver
Sextus Next ApS	Modervirksomhed
Viborggade ApS, København	Datterselskab
Lersø Park Allé 38 - 44 ApS, København	Datterselskab
Ejendomsselskabet Nørrebrogade 45 ApS, København	Datterselskab
Frederikkevej 21 ApS, København	Datterselskab
Dronningens Tværgade I ApS	Datterselskab
Dronningens Tværgade II ApS	Datterselskab
Transformervej 8 ApS, København	Datterselskab
Viorggade 70 ApS, København	Datterselskab
Rovsinggade 68 ApS, Frederiksberg	Datterselskab
Naverland 22, Glostrup ApS, København	Datterselskab
Sydmarken 32 ApS, København	Datterselskab
Erhvervsvej 16 ApS, København	Datterselskab

Transaktioner

Koncernens transaktioner med nærtstående parter er foregået på normale markedsvilkår.

	Koncern	
	2024	2023
20. Reguleringer		
Dagsværdireguleringer	-107.811.292	-48.463.643
Indtægt af kapitalinteresse	-13.332.625	25.872.344
Andre finansielle indtægter	-5.019.174	-11.556.191
Øvrige finansielle omkostninger	88.283.805	56.699.877
Skat af årets resultat	30.589.945	16.115.520
	-7.289.341	38.667.907
21. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	4.296.200	2.979.052
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	28.484.050	107.203.078
	32.780.250	110.182.130

Årsrapporten for Sextus Next ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 koncernen, og akti-
vets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som be-
skrevet 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 eventu-
elle afdrag samt til
læg/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.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af xxx aktiver samt til indregning af værdien af finansielle in-
strumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdra-
ge en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager ud-
gangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Sextus Next ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Sextus
Next ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestem-
mende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteressernes resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokteres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført-værdi metoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Bogført-værdi metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt 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.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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.

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I modervirksomhedens resultatopgørelse 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.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Goodwill:

- Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Investerings ejendomme:

- Investerings ejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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 og kapitalinteresse 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 og kapitalinteresse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter andre værdipapirer som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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

Sextus Next 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 aconto-skatter.

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 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra kunder, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabs kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.