

## **K. C. Nielsen. Odense A/S**

Englandsgade 25  
5000 Odense C  
CVR-nr. 17251716

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K. C. Nielsen. Odense A/S  
Englandsgade 25  
5000 Odense C

CVR-nr.: 17251716  
Stiftet: 02.11.1944  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Telefon: 63142020  
Telefax: 63142030

### **Bestyrelse**

Søren Andersen, formand  
Richard Mathias Wilhjelm  
Karsten Bill Rasmussen  
Jens Belling  
Jørgen-Erik Witting

### **Direktion**

Merete Vangsøe Simonsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K. C. Nielsen. Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.05.2019

### Direktion

Merete Vangsøe Simonsen

### Bestyrelse

Søren Andersen  
formand

Richard Mathias Wilhelm

Karsten Bill Rasmussen

Jens Belling

Jørgen-Erik Witting

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K. C. Nielsen. Odense A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K. C. Nielsen. Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

Odense, den 22.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af beboelsesejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.464 t.kr. mod 1.239 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.637 t.kr. mod 1.632 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes 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.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,25%.

Der henvises til regnskabets note 5 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.463.897</b>	<b>1.238.565</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.233.308	408.712
Personaleomkostninger	1	<u>(433.884)</u>	<u>(431.027)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.263.321</b>	<b>1.216.250</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		979.881	1.312.146
Andre finansielle indtægter		152.824	424.460
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.283.779)</u>	<u>(1.227.425)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.112.247</b>	<b>1.725.431</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(474.987)</u>	<u>(92.967)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.637.260</u></b>	<b><u>1.632.464</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		150.000	150.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		979.881	1.312.146
Overført resultat		<u>1.507.379</u>	<u>170.318</u>
		<b><u>2.637.260</u></b>	<b><u>1.632.464</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		41.694.824	34.403.414
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>41.694.824</b>	<b>34.403.414</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.560.164	15.580.283
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>16.560.164</b>	<b>15.580.283</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>58.254.988</b>	<b>49.983.697</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	37.135
Udskudt skat		2.200.228	2.675.215
Andre tilgodehavender		141.061	34.125
Tilgodehavende selskabsskat		88.107	66.041
Periodeafgrænsningsposter		9.990	8.150
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.439.386</b>	<b>2.820.666</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.081.892	6.151.038
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>5.081.892</b>	<b>6.151.038</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>170.059</b>	<b>80.149</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.691.337</b>	<b>9.051.853</b>
<b>Aktiver</b>		<b>65.946.325</b>	<b>59.035.550</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.639.528	13.659.647
Overført overskud eller underskud		7.509.449	6.002.070
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.000	150.000
<b>Egenkapital</b>		<b>23.798.977</b>	<b>21.311.717</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.473.647	19.283.886
Bankgæld		2.290.000	2.290.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>24.763.647</b>	<b>21.573.886</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	156.033	151.850
Bankgæld		2.188.079	2.033.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser		286.414	288.524
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.774.451	12.784.106
Anden gæld		978.724	891.544
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.383.701</b>	<b>16.149.947</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.147.348</b>	<b>37.723.833</b>
<b>Passiver</b>		<b>65.946.325</b>	<b>59.035.550</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	13.659.647	6.002.070	150.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(150.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>979.881</u>	<u>1.507.379</u>	<u>150.000</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>14.639.528</u></b>	<b><u>7.509.449</u></b>	<b><u>150.000</u></b>
				<b><u>I alt kr.</u></b>
Egenkapital primo				21.311.717
Udbetalt ordinært udbytte				(150.000)
Årets resultat				<u>2.637.260</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b><u>23.798.977</u></b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	433.884	431.027
	<b>433.884</b>	<b>431.027</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	504.095	451.053
Renteomkostninger i øvrigt	559.748	702.644
Øvrige finansielle omkostninger	1.219.936	73.728
	<b>2.283.779</b>	<b>1.227.425</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	474.987	92.967
	<b>474.987</b>	<b>92.967</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		16.821.303
Tilgange		4.058.103
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>20.879.406</b>
Dagsværdireguleringer primo		17.582.111
Årets dagsværdireguleringer		3.233.307
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>20.815.418</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>41.694.824</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger

## Noter

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 består af ejendomme på i alt 2.485 m<sup>2</sup>, der hovedsageligt udlejes til privat boligudlejning beliggende i Odense. Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastsat til 4,25 % (31.12.2017: 4,25%). Investerings ejendommene er værdiansat til en værdi på 16.779 kr./m<sup>2</sup>.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 4,25%:

<b>Afkast</b>	<b>Værdi af ejendoms- portefølje</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>Regulering før skat</b>
3,75%	47.143.331	41.694.821	5.448.510
4,00%	44.248.809	41.694.821	2.553.989
4,25%	41.694.821	41.694.821	0
4,50%	39.424.608	41.694.821	(2.270.212)
4,75%	37.393.366	41.694.821	(4.301.454)

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>1.920.636</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.920.636</u></b>
Opskrivninger primo	13.659.647
Andel af årets resultat	<u>979.881</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>14.639.528</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>16.560.164</u></b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Falen 21 m.fl. A/S	Odense	A/S	100,0

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	156.033	151.850	22.473.647	18.636.359
Bankgæld	0	0	2.290.000	0
	<b>156.033</b>	<b>151.850</b>	<b>24.763.647</b>	<b>18.636.359</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement i alt 4.478 t.kr. er der afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder og værdipapirer, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 udgør 21.642 t.kr. Endvidere er der stillet sikkerhed i ejerantebrev 5.000 t.kr. med pant i ejendommene med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 på 41.695 t.kr.

Gæld til realkreditinstitutter og Grundejernes Investeringsfond med en bogført værdi på 22.630 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 41.695 t.kr.

### 9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

K.C. Nielsen Fond, c/o Focus Advokater I/S, Englandsgade 25, Odense

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter diverse andre omkostninger til personalet.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.