

---

# ***Kirk & Thorsen Invest A/S***

Toldvagten 2, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 20 58 90 43

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/5 2016

Jens Iversen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Porteføljeoversigt 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 20

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kirk & Thorsen Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. maj 2016

## Direktion

Peter Thorsen

## Bestyrelse

Henrik Tonsgaard Heideby  
formand

Casper Kirk Johansen

Peter Thorsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kirk & Thorsen Invest A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kirk & Thorsen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 27. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Arne Kristensen  
statsautoriseret revisor

John Lindholm Bode  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kirk & Thorsen Invest A/S Toldvagten 2 7100 Vejle  CVR-nr.: 20 58 90 43 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Tonsgaard Heideby, formand Casper Kirk Johansen Peter Thorsen
<b>Direktion</b>	Peter Thorsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Kirk & Thorsen A/S, Vejle.

# Porteføljeoversigt

## Moderselskab

Kirk & Thorsen Invest A/S  
Vejle, Danmark  
Nom. DKK 73.846.153

## Dattervirksomheder

Megatherm Energi Invest A/S Glostrup, Danmark Nom. DKK 22.855.076	70,00 %	60,00 %	PFP A/S Kjellerup, Danmark Nom. DKK 500.000
CIT Holding A/S Vejle, Danmark Nom. DKK 7.700.000	76,75 %	66,67 %	VT1 Holding ApS Vejle, Danmark Nom. DKK 6.120.000
KTVN A/S Vejle, Danmark Nom. DKK 11.000.000	60,00 %	75,00 %	SAD Holding A/S Randers, Danmark Nom. DKK 2.500.000

## Associerede virksomheder

Hanstholm Elektronik Holding A/S Thisted, Danmark Nom. DKK 2.977.000	45,16 %	20,00 %	Solutors A/S Brøndby, Danmark Nom. DKK 500.000
Invest Marts 2008 A/S Frederikssund, Danmark Nom. DKK 1.000.000	40,00 %	42,80 %	Rotationen Nykøbing F. A/S Guldborgsund, Danmark Nom. DKK 3.496.500
Dencon Invest ApS Haderslev, Danmark Nom. DKK 300.000	21,60 %	36,00 %	Midtjydsk Fornikling & Forchromning A/S, Herning, Danmark, Nom. DKK 5.000.000
Abacus Medicine A/S København, Danmark Nom. DKK 2.642.617	25,50 %		

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Kirk & Thorsen Invest A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets forretningsgrundlag består af 3 aktivklasser fordelt mellem ejerinvesteringer i noterede og noterede virksomheder, udlån til virksomheder samt fast ejendom.

Alle investeringer foretages kun, såfremt der er tale om et aktivt ejerskab.

Ledelse og administration af selskabet varetages af hovedaktionæren Kirk & Thorsen A/S i Vejle, der modtager et årligt management fee.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 101.029, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 270.982.

Året 2015 er forløbet godt med et tilfredsstillende afkast af ejerinvesteringerne herunder væsentlige urealiserede kursgevinster på børsnoterede aktier.

Cash flow har udviklet sig tilfredsstillende i regnskabsåret.

## Forventninger for det kommende år

Der forventes et positivt resultat for 2016.

## Begivenheder efter balancedagen

Ejerandelene i Abacus Medicine A/S og Biblioteksmedier A/S er efter regnskabsårets afslutning afhændet til bogført værdi pr. 31. december 2015.

Der er ikke efter balancedagen herudover indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>Værdiregulering af kapitalandele i porteføljeselskaber</b>	2	<b>32.297</b>	<b>15.761</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	909	3.793
Resultat af ejendomsdrift		18.603	6.935
Finansielle indtægter	4	80.294	18.783
Finansielle omkostninger	5	-21.635	-12.864
<b>Bruttoresultat</b>		<b>110.468</b>	<b>32.408</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-274	-274
Andre eksterne omkostninger		-6.578	-6.674
<b>Resultat før skat</b>		<b>103.616</b>	<b>25.460</b>
Skat af årets resultat	6	-2.587	2.665
<b>Årets resultat</b>		<b>101.029</b>	<b>28.125</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	14.000
Overført resultat	51.029	14.125
	<b>101.029</b>	<b>28.125</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Grunde og bygninger	7	20.627	20.901
Investeringsejendomme	8	240.500	239.424
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>261.127</b>	<b>260.325</b>
Kapitalandele i porteføljeselskaber	9	182.035	135.755
Udlån	10	84.626	110.572
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>266.661</b>	<b>246.327</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>527.788</b>	<b>506.652</b>
Andre tilgodehavender		2.469	3.839
Udskudt skatteaktiv	12	18.800	16.900
Selskabsskat		0	132
Periodeafgrænsningsposter		999	999
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.268</b>	<b>21.870</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>129.706</b>	<b>69.484</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>102</b>	<b>4.366</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>152.076</b>	<b>95.720</b>
<b>Aktiver</b>		<b>679.864</b>	<b>602.372</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		73.846	73.846
Overført resultat		147.136	96.107
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	14.000
<b>Egenkapital</b>	11	<b>270.982</b>	<b>183.953</b>
Gæld til realkreditinstitutter		149.308	143.026
Kreditinstitutter		211.847	242.059
Deposita		1.646	1.617
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>362.801</b>	<b>386.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter	13	1.738	1.306
Kreditinstitutter	13	36.465	26.760
Forudbetalt husleje	13	805	395
Selskabsskat		4.808	0
Anden gæld		2.265	3.256
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>46.081</b>	<b>31.717</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>408.882</b>	<b>418.419</b>
<b>Passiver</b>		<b>679.864</b>	<b>602.372</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2015</b>					
Egenkapital 1. januar	73.846	0	96.107	14.000	183.953
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-14.000	-14.000
Årets resultat	0	0	51.029	50.000	101.029
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>73.846</b>	<b>0</b>	<b>147.136</b>	<b>50.000</b>	<b>270.982</b>
<b>2014</b>					
Egenkapital 1. januar	60.000	0	65.828	0	125.828
Kontant kapitalforhøjelse	13.846	16.154	0	0	30.000
Årets resultat	0	0	14.125	14.000	28.125
Overført fra overkurs ved emission	0	-16.154	16.154	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>73.846</b>	<b>0</b>	<b>96.107</b>	<b>14.000</b>	<b>183.953</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

### ***Kapitalandele i porteføljeselskaber***

Med selskabets investeringer i porteføljeselskaber følger en række typiske investeringsrisici, hvor der kan være usikkerhed om produktet og den bagvedliggende teknologi, produktets kommercielle og markedsføringsmæssige potentiale og dermed virksomhedens vækstmuligheder samt styrken af virksomhedens organisation og ledelse.

Selskabet arbejder løbende med at styre og reducere disse risici, i den udstrækning at det er muligt. Det sker typisk i form af

- dybdegående forretningsmæssig, teknisk, finansiell og juridisk due diligence inden en investering gennemføres;
- indgåelse af aktionæroverenskomster med henblik på at sikre selskabet bedst mulig minoritetsbeskyttelse og handlefrihed;
- løbende tæt monitorering af porteføljeselskaber og aktiv ejerskab, herunder deltagelse i bestyrelsesarbejder.

Selskabets valutarisiko knytter sig til de investeringer, som er foretaget i porteføljeselskaber. Selskabet afdækker ikke denne risiko, men betragter den som en integreret og mindre væsentlig del af den samlede risiko på et porteføljeselskab. Selskabet er ikke direkte udsat for nogen væsentlig rente- eller kreditrisici. Selskabets aktionærer er anerkendte finansielle investorer. Derfor anses likviditetsrisikoen for at være af mindre betydning. Der kan knytte sig kredit-, rente- og valutarisici til selskabets porteføljeselskaber. Der henvises til de respektive porteføljeselskabers årsrapporter.

### ***Investeringsejendomme***

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Der henvises til note 8 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>2 Værdireguleringer af kapitalandele i porteføljeselskaber</b>		
Årets værdireguleringer af porteføljeselskaber	31.100	-11.189
Nettoudbytte fra porteføljeselskab ifm. salg af dets driftsselskab	1.197	26.950
	<b>32.297</b>	<b>15.761</b>
<b>3 Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.068	3.840
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-159	-47
	<b>909</b>	<b>3.793</b>
<b>4 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.186	1.136
Andre finansielle indtægter	79.108	17.647
	<b>80.294</b>	<b>18.783</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	11.350	3.100
Andre finansielle omkostninger	10.285	9.764
	<b>21.635</b>	<b>12.864</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.900	0
Årets udskudte skat	-1.900	-2.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-413	-665
	<b>2.587</b>	<b>-2.665</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <hr/> TDKK
Kostpris 1. januar	21.175
Kostpris 31. december	<hr/> 21.175
Ned- og afskrivninger 1. januar	274
Årets afskrivninger	<hr/> 274
Ned- og afskrivninger 31. december	<hr/> 548
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><hr/>20.627</b>

## 8 Materielle anlægsaktiver, der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <hr/> TDKK
Kostpris 1. januar	235.584
Tilgang i årets løb	<hr/> 8
Kostpris 31. december	<hr/> 235.592
Værdireguleringer 1. januar	3.840
Årets værdireguleringer	<hr/> 1.068
Værdireguleringer 31. december	<hr/> 4.908
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><hr/>240.500</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,5 % - 7,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,25% vil påvirke dagsværdien i niveauet MDKK 10.

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	TDKK	TDKK
<b>9 Kapitalandele i porteføljeselskaber</b>		
Kostpris 1. januar	147.414	129.845
Årets tilgang	23.975	19.819
Årets afgang	-15.873	-2.250
Kostpris 31. december	<u>155.516</u>	<u>147.414</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar	-11.659	-2.720
Årets opskrivninger	58.297	11.970
Tbf. opskrivning vedr. salg i porteføljeskab jf. note 2	-1.197	-9.100
Årets nedskrivninger	-26.000	-14.059
Tbf. nedskrivninger vedr. årets afgang	7.078	2.250
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>26.519</u>	<u>-11.659</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>182.035</u></b>	<b><u>135.755</u></b>

Porteføljeselskaber med en ejerandel > 50% specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Megatherm Energi Invest A/S	Glostrup	TDKK 22.855	70,00%	TDKK -7.412	TDKK -353
PFP A/S	Kjellerup	TDKK 500	60,00%	TDKK 10.001	TDKK 1.300
VT1 Holding ApS	Vejle	TDKK 6.120	66,67%	TDKK 11.584	TDKK 5.231
CIT Holding A/S	Vejle	TDKK 7.700	76,75%	TDKK 9.954	TDKK 54
SAD Holding A/S	Randers	TDKK 2.500	75,00%	TDKK -9.894	TDKK 930
KTVN A/S	Vejle	TDKK 11.000	60,00%	TDKK 30.973	TDKK 15.594



# Noter til årsrapporten

## 9 Kapitalandele i porteføljeselskaber (fortsat)

Porteføljeselskaber i koncernen med en ejerandel på 20-50% specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Dencon Invest ApS Hanstholm Elektronik Holding A/S	Haderslev	TDKK 300	21,60%	TDKK 69.664	TDKK 5.619
Midtjydsk Fornikling & Forchromning A/S	Thisted	TDKK 2.977	45,16%	TDKK 7.765	TDKK 2.641
Invest Marts 2008 A/S	Herning	TDKK 5.000	36,00%	TDKK 6.063	TDKK 684
Rotationen	Frederikssund	TDKK 1.000	40,00%	TDKK 1.672	TDKK 672
Nykøbing F. A/S	Guldborgsund	TDKK 3.497	42,80%	TDKK 55.182	TDKK -9.974 *
Solutors A/S	Brøndby	TDKK 500	20,00%	TDKK 6.962	TDKK -6.045 *
Abacus Medicine A/S	København	TDKK 2.643	25,50%	TDKK 24.402	TDKK 13.224 *

Porteføljeselskaber i koncernen med en ejerandel på < 20% specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Aalborg Energie Teknik A/S	Aalborg	TDKK 6.164	5,60%	TDKK 106.610	TDKK 31.104
Biblioteksmedier A/S	Ballerup	TDKK 5.225	10,00%	TDKK 48.906	TDKK 29.379
Starco Europe A/S	Galten	TDKK 10.320	14,25%	TDKK 53.790	TDKK -6.141 *

\* Idet årsregnskab for 2015 endnu ikke foreligger, er der givet oplysning om egenkapital og årets resultat i henhold til offentliggjort årsregnskab for 2014.

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	TDKK	TDKK
<b>10 Udlån til dagsværdi</b>		
Udlån til porteføljeselskaber kan specificeres således:		
Kostpris 1. januar	52.392	53.566
Årets tilgang	7.035	19.917
Årets afgang	-15.761	-21.091
Kostpris 31. december	43.666	52.392
Dagsværdireguleringer 1. januar	-3.100	-7.500
Årets regulering	-11.350	-3.100
Tbf. regulering vedr. afgang	0	7.500
Dagsværdireguleringer 31. december	-14.450	-3.100
Dagsværdi 31. december	29.216	49.292
Udlån til andre selskaber kan specificeres således:		
Kostpris 1. januar	66.780	55.675
Årets tilgang	14.750	20.000
Årets afgang	-25.120	-8.895
Kostpris 31. december	56.410	66.780
Dagsværdireguleringer 1. januar	-5.500	-5.900
Årets regulering	4.500	400
Dagsværdireguleringer 31. december	-1.000	-5.500
Dagsværdi 31. december	55.410	61.280
<b>Samlet udlån til dagsværdi 31. december</b>	<b>84.626</b>	<b>110.572</b>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 73.846.153 aktier à nominelt TDKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	73.846	60.000	60.000	60.000	55.000
Kapitalforhøjelse	0	13.846	0	0	5.000
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>73.846</b>	<b>73.846</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>

## 12 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	TDKK	TDKK
Materielle anlægsaktiver	2.060	1.234
Finansielle anlægsaktiver	-3.399	968
Omsætningsaktiver	-459	-1.219
Gældsforpligtelser	-628	-586
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-29.620	-41.035
Overført til udskudt skatteaktiv	32.046	40.638
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opgjort skatteaktiv	32.046	40.638
Nedskrivning til vurderet værdi	-13.246	-23.738
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>18.800</b>	<b>16.900</b>

# Noter til årsregnskabet

## 13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	133.407	136.526
Mellem 1 og 5 år	15.901	6.500
Langfristet del	149.308	143.026
Inden for 1 år	1.738	1.306
	<b>151.046</b>	<b>144.332</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	65.000	85.000
Mellem 1 og 5 år	146.847	157.059
Langfristet del	211.847	242.059
Inden for 1 år	36.465	26.760
	<b>248.312</b>	<b>268.819</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.646	1.617
Langfristet del	1.646	1.617
Øvrige forudbetalinger fra kunder	805	395
	<b>2.451</b>	<b>2.012</b>

## 14 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Kirk & Thorsen A/S, Vejle

Aktionær

# Noter til årsregnskabet

## 14 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

### Transaktioner

Der er indgået en administrationsaftale på markedsvilkår mellem Kirk & Thorsen A/S og Kirk & Thorsen Invest A/S.

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

## 15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	20.627	20.901
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	240.500	239.424

Endvidere er der afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabs realkreditgæld på TDKK 23.100.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 34.800, der giver pant i visse investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	193.700	191.424
--	---------	---------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kirk & Thorsen A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kirk & Thorsen Invest A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rækkefølgen og benævnelsen af resultatopgørelsens og balancens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for Kirk & Thorsen A/S, Vejle har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Værdiregulering af kapitalandele i porteføljeselskaber

Kapitalandele omfatter porteføljeselskaber og måles til dagsværdi på balancedagen. Værdireguleringer indregnes løbende i resultatopgørelsen.

Gevinst/tab ved salg af kapitalandele indregnes under samme post i resultatopgørelsen.

### Resultat af investeringsejendomme

Resultat af investeringsejendomme omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme samt omkostninger vedrørende drift af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms.

### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter dels basisrente og og dels resultatrente ved udlån, der står i forhold til virksomhedens rentabilitet. Derudover indgår kursgevinster, aktieudbytter og renter fra pengeinstitutter m.m.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter tab og reservation til tab på udlån, renter til bank og pengeinstitutter samt kursregulering og tab på værdipapirer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration af porteføljeselskaber m.m.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger

50 år



# Regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Kapitalandele i porteføljeselskaber

Kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen. Ved første indregning anvendes kostpris som det mest korrekte udtryk for dagsværdien for den foretagne investering.

Efterfølgende værdiansættelse af porteføljeselskabet foretages til dagsværdi. Såvel urealiserede som realiserede værdireguleringer ved ændringer i dagsværdi og hel eller delvis afhændelse af porteføljeselskaber indregnes direkte i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af kapitalandele i porteføljeselskaber". For investeringer i porteføljeselskaber, hvor der ikke findes en noteret dagspris, værdiansættes investeringen med baggrund i seneste handelspris, på baggrund af værdien af sammenlignelige selskaber samt ved anvendelse af traditionelle værdiansættelsesmetoder. Følgende faktorer indgår ved opgørelse af dagsværdien:

- værdiansættelse og andre væsentlige forhold ved senest gennemførte finansieringsrunde,
- væsentlige begivenheder omkring virksomhedens forretning, produktlanceringer, nye kunder, ændringer i management team,
- opfyldelse eller manglende opfyldelse af væsentlige forudfastsatte milestones og
- andre forhold som vurderes at kunne øve indflydelse på dagsværdien, herunder generelle ændringer i markeds- og konkurrencevilkår samt ny teknologi.

Dagsværdiansættelserne er selskabets mest objektive skøn over porteføljeselskabernes aktuelle dagsværdier, baseret på så entydige og ensartede retningslinjer som muligt og i en vis udstrækning støttet af ledelsesmæssige skøn.

Såfremt dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, anvendes kostprisen.

## Udlån

Udlån måles ved første indregning til dagsværdi. Efterfølgende værdiansættes udlån ligeledes til dagsværdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab efter en individuel vurdering af udlånet.

## Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender som typisk består af et rentetilgodehavende.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende administration.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendommene.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

## **Regnskabspraksis**

Øvrig gæld til finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.