

# Klaus Nielsen Holding ApS

Niels Ebbesens Vej 31 A, 8660 Skanderborg  
CVR-nr. 21 38 24 34

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.07.21

Klaus Nielsen  
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 30

---

## Selskabet

---

Klaus Nielsen Holding ApS  
Niels Ebbesens Vej 31 A  
8660 Skanderborg  
Telefon: 86 51 11 31  
Hjemsted: Skanderborg  
CVR-nr.: 21 38 24 34  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

## Direktion

---

Direktør Klaus Nielsen

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## Dattervirksomheder

---

KSK Fashion A/S, Skanderborg  
Amalia Fashion A/S, Skanderborg  
Benedikte Fashion A/S, Horsens

---

## Associerede virksomheder

---

Kontorhotel Huset i Huset A/S, Skanderborg  
Skæring Skolevej 199 A/S, Aarhus  
CoBricks Holding ApS, Randers

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Klaus Nielsen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 5. juli 2021

**Direktionen**

Klaus Nielsen  
Direktør

### Til kapitalejeren i Klaus Nielsen Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Klaus Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Aarhus, den 5. juli 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26806

Klaus Kristiansen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne8497

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme og besiddelse af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder, samt i værdipapirer i øvrigt.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en normalindtejnings modellen til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK16.648 pr. 31.12.20. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger terminal væksten og diskonteringsfaktor. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 1.

Der anvendes en en Diskonteringrente på 8,0%.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og terminal væksten og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

Normaliseret driftsresultat DKK	Diskonteringsfaktor				
	7,00	7,50	8,00	8,50	9,00
1.195.270	17.532.733	16.394.381	15.398.322	14.519.448	13.738.225
1.245.270	18.247.019	17.061.047	16.023.322	15.107.683	14.293.781
1.295.270	18.961.304	17.727.714	16.648.322	15.695.918	14.849.337
1.345.270	19.675.590	18.394.381	17.273.322	16.284.153	15.404.892
1.395.270	20.389.876	19.061.047	17.898.322	16.872.389	15.960.448

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 19.741.467 mod DKK 8.536.669 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 104.906.260.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.



### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.243.003</b>	<b>1.819.324</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-147.589	-147.597
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.095.414</b>	<b>1.671.727</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	410.791	4.450.262
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.506.205</b>	<b>6.121.989</b>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.466.327	1.744.912
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	10.165.763	789.562
5 Andre finansielle indtægter	1.594.039	1.199.989
Nedskrivning af finansielle aktiver	3.046.981	1.032.940
6 Andre finansielle omkostninger	-321.185	-793.390
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.458.130</b>	<b>10.096.002</b>
Skat af årets resultat	-1.716.663	-1.559.333
<b>Årets resultat</b>	<b>19.741.467</b>	<b>8.536.669</b>

## Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.585.739	2.378.540
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat	8.155.728	6.158.129
<b>I alt</b>	<b>19.741.467</b>	<b>8.536.669</b>

Note	AKTIVER	31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	5.974.852	6.775.901
	Investeringsejendomme	16.648.322	16.237.531
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.623.174</b>	<b>23.013.432</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	56.905.640	52.846.496
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	8.769.774	2.349.061
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.888.513	5.178.667
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>71.563.927</b>	<b>60.374.224</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>94.187.101</b>	<b>83.387.656</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.993.075	2.019.920
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	21.901.979	14.795.054
	Tilgodehavende selskabsskat	528.658	1.476.714
8	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>25.423.712</b>	<b>18.291.688</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.001.013</b>	<b>645.214</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>27.424.725</b>	<b>18.936.902</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>121.611.826</b>	<b>102.324.558</b>

PASSIVER		
Note	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	58.834.625	49.968.934
Overført resultat	44.946.635	36.790.906
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>104.906.260</b>	<b>86.884.840</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.231.768	2.014.581
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.231.768</b>	<b>2.014.581</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter	12.603.632	12.643.286
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	13.688
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.250	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	108.549	46.377
Deposita	599.949	586.261
Anden gæld	1.004.408	93.097
Periodeafgrænsningsposter	122.010	7.428
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.473.798</b>	<b>13.425.137</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.473.798</b>	<b>13.425.137</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>121.611.826</b>	<b>102.324.558</b>

<sup>9</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>10</sup> Eventualforpligtelser

<sup>11</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	125.000	49.968.934	32.634.367	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	678.421	4.156.540	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.20	125.000	50.647.355	36.790.907	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-290.262	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	-2.315.323	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	207.116	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	10.585.739	8.155.728	1.000.000
Saldo pr. 31.12.20	125.000	58.834.625	44.946.635	1.000.000

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en normalindtejningsmodellen til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 16.648 pr. 31.12.20. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger terminal væksten og diskonteringsfaktor.

Der anvendes en Diskonteringrente på 8,0%.

Det opgjorte dagsværdi giver en kvm pris på 6.902 DKK. Ejendomme er beliggende på Niels Bohrsvej 28 i Skanderborg.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien for investeringsejendommen.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2020 DKK	2019 DKK
Tilbageførsel af nedskrivninger af tilgodehavender hos associerede virksomheder	Nedskrivning af finansielle aktiver	3.046.981	1.032.940
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	1.446.540	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.064.185	0
Tab ved salg af associerede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-17.834	0
I alt		7.539.872	1.032.940

	2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	-------------

### 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	3.466.327	1.744.912
I alt	3.466.327	1.744.912

### 4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	7.076.578	789.562
Nedskrivning på andre merværdier	42.834	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	3.064.185	0
Tab ved salg af associerede virksomheder	-17.834	0
I alt	10.165.763	789.562

### 5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	78.656	189.984
Renteindtægter fra associerede virksomheder	249.689	209.669
Renteindtægter i øvrigt	22.985	0
Valutakursreguleringer	43.327	0
Øvrige finansielle indtægter	1.199.382	800.336
Øvrige finansielle indtægter	1.515.383	1.010.005
I alt	1.594.039	1.199.989



	2020 DKK	2019 DKK
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.914	1.905
Renteomkostninger i øvrigt	319.271	384.201
Valutakursreguleringer	0	407.284
Øvrige finansielle omkostninger i alt	319.271	791.485
I alt	321.185	793.390

## 7. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.01.20	4.555.778	670.847	5.178.667
Tilgang i året	0	1.682.000	2.017.079
Afgang i året	0	-67.834	-2.361.071
Kostpris pr. 31.12.20	4.555.778	2.285.013	4.834.675
Opskrivninger pr. 01.01.20	48.290.718	-967.226	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	2.458	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-290.262	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-2.315.323	0
Årets resultat fra kapitalandele	3.466.327	7.076.578	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	156.000	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	678.421	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	52.301.204	3.796.487	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	65.147	42.834	0
Forskydning i interne avancer på varebeholdninger	-16.489	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	2.645.440	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	48.658	2.688.274	0
Dagsværdireguleringer i året	0	0	1.053.838
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	0	0	1.053.838
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	56.905.640	8.769.774	5.888.513
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	831.605	5.800.000	0

**7. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
KSK Fashion A/S, Skanderborg	100%	54.276.438	3.561.885	54.276.438
Amalia Fashion A/S, Skanderborg	100%	2.367.982	-99.115	2.367.982
Benedikte Fashion A/S, Horsens	75%	370.279	4.743	261.220
Associerede virksomheder:				
Kontorhotel Huset i Huset A/S, Skanderborg	25%	571.288	-2.155	142.882
Skæring Skolevej 199 A/S, Aarhus	25%	663.289	-421.705	165.822
CoBricks Holding ApS, Randers	29%	29.176.317	19.328.761	8.461.132

**8. Tilgodehavender**

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	6.142.995	4.725.000
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----------	-----------

## 9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	16.648.322	16.648.322
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	410.791	410.791

Selskabets investeringsejendom består af 2 erhvervslejemål på samlet 2.412 kvm.

Selskabets investeringsejendom anvender en diskonteringsrente på 8%. Dette giver en pris pr. kvm på 6.902 DKK. Ejendommen er beliggende på Niels Bohrs vej, Skanderborg.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien for investeringsejendommen.

## 10. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 750. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for associerede virksomheders, samt disse selskabers tilknyttede selskabers, gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 2.000. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 4.063.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets udlån til CoBricks Holding ApS t.DKK 6.143, er givet som ansvarlig kapital, tilbagetrædende for låntagers mellemværende med pengeinstituttet.

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2020 med t.DKK 411. Pr. 31.12.19 forøges egenkapitalen med t.DKK 4.157, og balancesummen forøges med t.DKK 5.329.

#### *Ændring af regnskabspraksis i en dattervirksomhed*

Dattervirksomheden KSK Fashion A/S har ændret regnskabspraksis for kapitalandele indregnet som kapitalintresser fra kostpris til indreværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.12.20 positivt påvirket af ændringen med t.DKK 831. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2020 med t.DKK 153. Pr. 31.12.19 forøges egenkapitalen med t.DKK 678, og balancesummen forøges med t.DKK 6.007.

Sammenligningstal for 2019 er tilpasset den nye regnskabspraksis i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

De samlede praksisændringer har en positiv påvirkning på resultatet for 2020 med t.DKK 564. Pr. 31.12.20 forøges egenkapitalen med t.DKK 4.835, og balancesummen forøges med t.DKK 13.622.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

**12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

**12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Ejendomsomkostninger****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	2

Grunde afskrives ikke.

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger****Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.



## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

### *Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandeles identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Ved erhvervelse af associerede virksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de forholdsmæssigt erhvervede nettoaktiver og købsvederlaget for kapitalandelene. Negativ goodwill, der kan henføres til eventuel forpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 5 år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter er renter af valutalån.