
Ejendomsaktieselskabet Component-Byg

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 24 02 69 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /5 2018

Helle Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 8. maj 2018

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Bestyrelse

Flemming Viborg Jørgensen
formand

Otto baron Reedtz-Thott

Helle Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Component-Byg

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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.

Slagelse, den 8. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Gavnø 2 4700 Næstved Telefon: 55701614 CVR-nr.: 24 02 69 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Næstved
Bestyrelse	Flemming Viborg Jørgensen, formand Otto baron Reedtz-Thott Helle Reedtz-Thott
Direktion	Otto baron Reedtz-Thott
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for 2017 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.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom i Danmark. Herudover ejer selskabet diverse kapitalandele.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 5.724.749, heraf værdireguleringer på DKK 3.004.752, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 41.644.670.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		7.049.287	7.243.877
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	3.004.752	-3.638
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		10.054.039	7.240.239
Personaleomkostninger	2	-1.438.602	-1.357.690
Resultat før finansielle poster		8.615.437	5.882.549
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	1.138.467	511.840
Finansielle indtægter	4	2.142.982	2.102.427
Finansielle omkostninger	5	-5.028.137	-5.332.807
Resultat før skat		6.868.749	3.164.009
Skat af årets resultat	6	-1.144.000	-407.736
Årets resultat		5.724.749	2.756.273

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	182.994	0
Overført resultat	5.541.755	2.756.273
	5.724.749	2.756.273

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	7	104.400.000	101.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver		104.400.000	101.400.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	1.384.271	1.157.301
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		50.221.583	51.947.569
Finansielle anlægsaktiver		51.605.854	53.104.870
Anlægsaktiver		156.005.854	154.504.870
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		216.309	233.402
Andre tilgodehavender		394.305	398.214
Tilgodehavender		610.614	631.616
Værdipapirer		8.200	8.200
Likvide beholdninger		427	54.504
Omsætningsaktiver		619.241	694.320
Aktiver		156.625.095	155.199.190

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.284.000	1.284.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		182.994	0
Overført resultat		40.177.676	34.635.920
Egenkapital	9	41.644.670	35.919.920
Hensættelse til udskudt skat		12.422.000	11.278.000
Andre hensættelser		951.277	1.862.774
Hensatte forpligtelser		13.373.277	13.140.774
Gæld til realkreditinstitutter		62.207.920	65.440.543
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.219.166	6.732.384
Anden gæld		9.168.075	9.048.859
Langfristede gældsforpligtelser	10	77.595.161	81.221.786
Gæld til realkreditinstitutter	10	3.227.871	1.044.103
Kreditinstitutter		16.862.357	12.625.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.520	250.866
Gæld til tilknyttede virksomheder	10	782.217	0
Anden gæld	10	2.988.022	10.996.225
Kortfristede gældsforpligtelser		24.011.987	24.916.710
Gældsforpligtelser		101.607.148	106.138.496
Passiver		156.625.095	155.199.190
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	3.000.000	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	4.752	-3.638
	3.004.752	-3.638
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.295.657	1.214.804
Pensioner	117.003	115.487
Andre omkostninger til social sikring	25.942	26.363
Andre personaleomkostninger	0	1.036
	1.438.602	1.357.690
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	1.138.467	511.840
	1.138.467	511.840
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.142.982	2.102.059
Andre finansielle indtægter	0	368
	2.142.982	2.102.427
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	433.520	355.065
Andre finansielle omkostninger	4.594.617	4.977.742
	5.028.137	5.332.807

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-43.264
Årets udskudte skat	<u>1.144.000</u>	<u>451.000</u>
	<u>1.144.000</u>	<u>407.736</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>69.087.896</u>
Kostpris 31. december		<u>69.087.896</u>
Værdireguleringer 1. januar		32.312.104
Årets værdireguleringer		<u>3.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>35.312.104</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>104.400.000</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017 DKK	2016 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	104.400.000	101.400.000
Budgetperiode	2018	2017
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	1,7	1,5
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5	5
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3	4
Vækst i terminalperioden	0	0
Afkastkrav	7,25	7,38

Måling af investeringsejendomme

	Salgsværdi DKK	Afkastbaseret metode DKK	Kostpris DKK	I alt DKK
Værdi	0	104.400.000	0	104.400.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	104.500.000	0	104.500.000

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et afkastkrav på 7,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	6,75	7,25	7,75
Dagsværdi	112.400.000	104.400.000	97.400.000
Ændring i dagsværdi	8.000.000	0	-7.000.000

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt en tomgang på 1,7 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-1,0 % DKK	Basis DKK	1,0 % DKK
Tomgang	0,7	1,7	2,7
Dagsværdi	105.700.000	104.400.000	103.100.000
Ændring i dagsværdi	1.300.000	0	-1.300.000

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	250.000	250.000
Kostpris 31. december	250.000	250.000
Værdireguleringer 1. januar	-955.473	-1.467.313
Årets resultat	1.138.467	511.840
Værdireguleringer 31. december	182.994	-955.473
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	951.277	1.862.774
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.384.271	1.157.301

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Glentevej 23 ApS	Næstved	125.000	100%
Saco Ejendomsadministration ApS	Næstved	125.000	100%

9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.284.000	0	34.635.921	35.919.921
Årets resultat	0	182.994	5.541.755	5.724.749
Egenkapital 31. december	1.284.000	182.994	40.177.676	41.644.670

Noter til årsregnskabet

10 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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	46.129.169	49.618.265
Mellem 1 og 5 år	16.078.751	15.822.278
Langfristet del	<u>62.207.920</u>	<u>65.440.543</u>
Inden for 1 år	<u>3.227.871</u>	<u>1.044.103</u>
	<u>65.435.791</u>	<u>66.484.646</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>6.219.166</u>	<u>6.732.384</u>
Langfristet del	<u>6.219.166</u>	<u>6.732.384</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>782.217</u>	<u>0</u>
	<u>7.001.383</u>	<u>6.732.384</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>9.168.075</u>	<u>9.048.859</u>
Langfristet del	<u>9.168.075</u>	<u>9.048.859</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>2.988.022</u>	<u>10.996.225</u>
	<u>12.156.097</u>	<u>20.045.084</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	104.400.000	101.400.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	104.400.000	101.400.000
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	25.692	0
Mellem 1 og 5 år	74.935	0
	100.627	0
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	12.450	0
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 6 mdr. overfor nærtstående part	0	65.288

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtte- og henstandserklæring overfor koncernbundne selskaber, hvormed selskabet forpligter sig til at yde finansiel støtte, der sikrer driften i det pågældende selskab for de kommende 12 måneder.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskab samt 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabs-skatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af ejendomsmægler.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, der måles til nominel værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. For ejendomme indregnes udskudt skat efter en konkret opgørelse i henhold til Ejendomsavancebeskatningsloven.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.