
Ejendomsaktieselskabet Component-Byg

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 24 02 69 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/4 2021

Helle Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 14. april 2021

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Bestyrelse

Flemming Viborg Jørgensen
formand

Otto baron Reedtz-Thott

Helle Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Component-Byg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ringsted, den 14. april 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

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 Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 4.437.158, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 44.715.937.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		7.738.557	5.579.271
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	0	2.703.658
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		7.738.557	8.282.929
Personaleomkostninger	3	-2.016.071	-1.487.013
Resultat før finansielle poster		5.722.486	6.795.916
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	655.035	566.029
Finansielle indtægter	5	1.142.419	1.624.324
Finansielle omkostninger	6	-2.015.338	-4.397.271
Resultat før skat		5.504.602	4.588.998
Skat af årets resultat	7	-1.067.444	-927.000
Årets resultat		4.437.158	3.661.998

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	655.035	566.029
Overført resultat	-217.877	-6.904.031
	4.437.158	3.661.998

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		109.593.070	106.000.000
Materielle anlægsaktiver	8	109.593.070	106.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	2.998.416	2.343.381
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		25.028.273	37.575.293
Finansielle anlægsaktiver		28.026.689	39.918.674
Anlægsaktiver		137.619.759	145.918.674
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		415.031	139.790
Andre tilgodehavender		865.149	512.077
Tilgodehavender		1.280.180	651.867
Likvide beholdninger		38.729	3.487.453
Omsætningsaktiver		1.318.909	4.139.320
Aktiver		138.938.668	150.057.994

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		1.284.000	1.284.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.748.416	2.093.381
Overført resultat		36.683.521	36.901.397
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	10.000.000
Egenkapital		44.715.937	50.278.778
Hensættelse til udskudt skat		12.870.000	12.625.000
Hensatte forpligtelser		12.870.000	12.625.000
Gæld til realkreditinstitutter		60.527.639	62.624.632
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.494.576	5.282.950
Anden gæld		5.919.130	5.689.344
Langfristede gældsforpligtelser	10	71.941.345	73.596.926
Gæld til realkreditinstitutter	10	2.096.991	2.085.334
Kreditinstitutter		933.572	5.992.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser		498.597	1.564.596
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.118.094	549.295
Selskabsskat		822.444	0
Anden gæld	10	3.941.688	3.365.648
Kortfristede gældsforpligtelser		9.411.386	13.557.290
Gældsforpligtelser		81.352.731	87.154.216
Passiver		138.938.668	150.057.994
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.284.000	2.093.381	36.901.398	10.000.000	50.278.779
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	655.035	-217.877	4.000.000	4.437.158
Egenkapital 31. december	1.284.000	2.748.416	36.683.521	4.000.000	44.715.937

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

EA/S Component-Byg 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.

	2020 DKK	2019 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	2.837.015
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	0	-133.357
	0	2.703.658

3 Personaleomkostninger

Lønninger	1.847.745	1.347.223
Pensioner	139.075	116.224
Andre omkostninger til social sikring	29.251	19.450
Andre personaleomkostninger	0	4.116
	2.016.071	1.487.013
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	4

4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud i dattervirksomheder	815.035	566.029
Andel af underskud i dattervirksomheder	-160.000	0
	655.035	566.029

5 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.142.419	1.624.324
	1.142.419	1.624.324

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	241.389	344.252
Andre finansielle omkostninger	<u>1.773.949</u>	<u>4.053.019</u>
	<u>2.015.338</u>	<u>4.397.271</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	822.444	0
Årets udskudte skat	<u>245.000</u>	<u>927.000</u>
	<u>1.067.444</u>	<u>927.000</u>
8 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		71.850.881
Tilgang i årets løb		<u>3.593.070</u>
Kostpris 31. december		<u>75.443.951</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>34.149.119</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>34.149.119</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>109.593.070</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	109.593.070	106.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	0
Budgetperiode	2021	2020
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	6	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5	5
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4	4
Afkastkrav	7,5	7,5

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 7,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	116.193.070	109.593.070	101.993.070
Ændring i dagsværdi	6.600.000	0	-7.600.000

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	250.000	250.000
Kostpris 31. december	250.000	250.000
Værdireguleringer 1. januar	2.093.381	1.527.352
Årets resultat	655.035	566.029
Værdireguleringer 31. december	2.748.416	2.093.381
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.998.416	2.343.381

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%

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:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	51.862.422	54.102.059
Mellem 1 og 5 år	8.665.217	8.522.573
Langfristet del	60.527.639	62.624.632
Inden for 1 år	2.096.991	2.085.334
	62.624.630	64.709.966

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	5.494.576	5.282.950
Langfristet del	5.494.576	5.282.950
Inden for 1 år	0	0
	<u>5.494.576</u>	<u>5.282.950</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	5.919.130	5.689.344
Langfristet del	5.919.130	5.689.344
Øvrig kortfristet gæld	3.941.688	3.365.648
	<u>9.860.818</u>	<u>9.054.992</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> 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	<u>109.593.070</u>	<u>106.000.000</u>
Indestående på sikringskonto	<u>0</u>	<u>3.487.000</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for bankforbindelse er der afgivet ejerpant på i alt DKK 15 mio. med pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>109.593.070</u>	<u>106.000.000</u>
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	23.300	25.700
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>23.300</u>
	<u>23.300</u>	<u>49.000</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	<u>12.450</u>	<u>12.450</u>

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 2020 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 2020 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.

Nettoomsætningen (salg af ydelser) måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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.

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 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.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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