

K.L.H. ApS
Horsensvej 29A
8722 Hedensted
CVR-nr. 25126327

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.09.2017

Dirigent

Navn: Peter Due Laursen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016/17	10
Koncernens balance pr. 30.06.2017	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17	20
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2017	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17	23
Modervirksomhedens noter	24
Anvendt regnskabspraksis	27

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K.L.H. ApS
Horsensvej 29A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 25126327
Hjemsted: Hedensted
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Bestyrelse

Knud Laursen
Peter Due Laursen
Kaj Skov Sørensen
Anette Due Laursen

Direktion

Knud Laursen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for K.L.H. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 29.09.2017

Direktion

Knud Laursen

Bestyrelse

Knud Laursen

Peter Due Laursen

Kaj Skov Sørensen

Anette Due Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K.L.H. ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K.L.H. ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 29.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Rasmus Brodd Johnsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

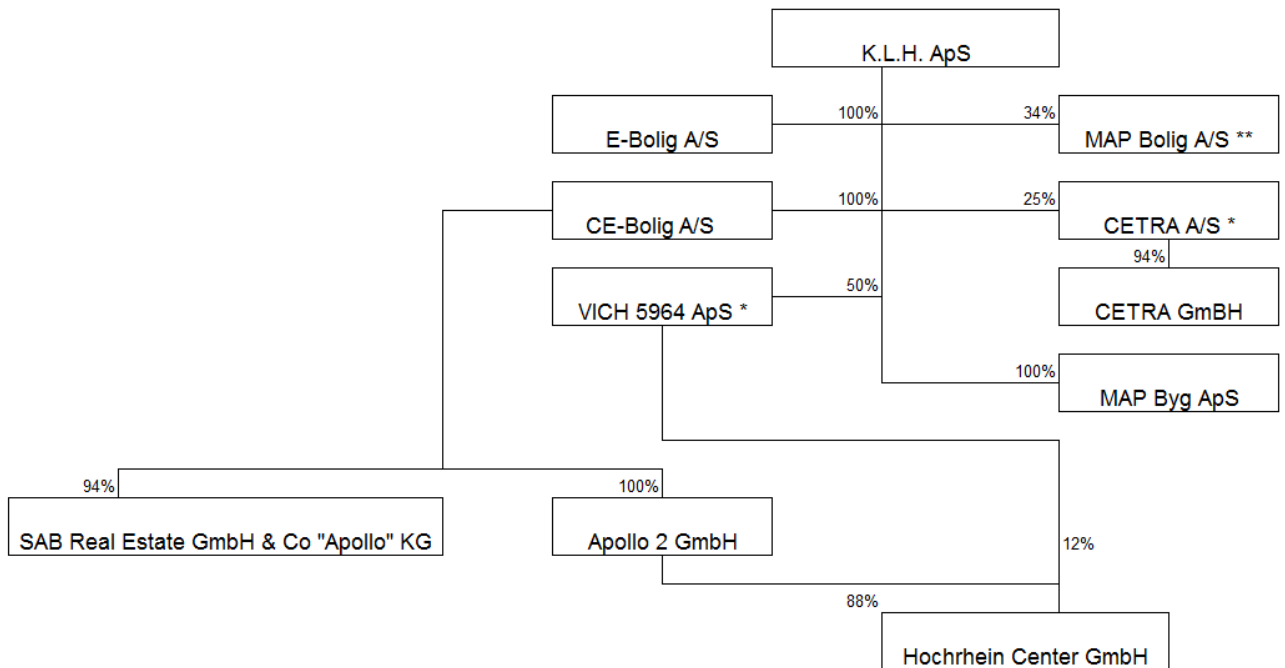
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	121.786	125.513	102.310	87.812	74.037
Bruttoresultat	146.854	121.602	80.683	92.346	106.435
Driftsresultat	138.042	112.636	71.423	84.779	99.728
Resultat af finansielle poster	22.852	(12.239)	5.711	8.245	(9.190)
Årets resultat	127.683	82.057	59.117	78.481	82.078
Samlede aktiver	2.174.848	2.035.680	1.790.184	1.575.308	1.503.646
Investeringer i materielle anlægsaktiver	4.215	143.154	202.915	45.784	237.036
Egenkapital inkl. minoriteter	785.347	659.639	576.272	518.084	440.378
Årets resultat eksklusiv minoriteter	119.133	80.864	56.238	74.324	80.375
Egenkapital eksklusiv minoriteter	738.476	621.318	542.646	487.347	414.024
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	120,6	96,9	78,9	105,2	143,8
Nettomargin (%)	104,8	65,4	57,8	89,4	110,9
Egenkapitalens forrentning (%)	17,7	13,3	10,8	16,4	21,4
Soliditetsgrad ekskl. minoritetsinteresser	34,0	30,5	30,3	30,9	27,5

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykkes
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad ekskl. minoritetsinteresser	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke ekskl. minoriteter

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



*Associerede virksomheder

**Tilknyttet virksomhed grundet faktisk bestemmende indflydelse

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom i Danmark og Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret realiseret et overskud på 127.683 t.kr. efter skat, hvilket ledelsen anser for værende tilfredsstillende.

Koncernens resultat før skat udgør 160.894 t.kr. Resultatet før skat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 52.460 t.kr., samt positivt påvirket af urealiserede kursgevinst på aktier med 25.775 t.kr. Ser man bort fra disse værdireguleringer er resultatet af driften før skat på 82.660 t.kr. mod 86.529 t.kr. i 2015/16, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Koncernens soliditetsgrad fratrukket minoritetsinteresser udgør 33,96% mod 30,52% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse udgør soliditetsgraden 40,75% mod 36,95% sidste år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, samt note 7. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Forventet udvikling

Der forventes et forbedret driftsresultat i regnskabsåret 2017/18, som følge af forsat positiv udvikling.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

Koncernens væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til ejendomsmarkedet særligt i relation til udlejning af boliger til privat beboelse, og koncernen er derfor eksponeret over for udviklingen i ejendomsværdierne samt lejeniveauer. Det er væsentligt for koncernen, at investeringsejendommene er beliggende i attraktive områder med befolkningstilvækst, samt at investeringsejendommene er vedligeholdte og af høj standard. Derved reduceres risikoen for tomgang og væsentlige værditab.

Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauer samt i mindre omfang valutakurser. Koncernen styrer de finansielle risici centralt og koordinerer likviditetsstyringen,

Ledelsesberetning

herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet. Overskudslikviditet anvendes som hovedregel til yderligere investeringer i ejendomme alternativt i let omsættelige værdipapirer.

Renterisici

Koncernens rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer, likvider samt mellemregninger med associerede og øvrige virksomheder udgør 888 mio. kr. Prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2016/17 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige nettorenteomkostninger før skat på 8,9 mio. kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Valutarisici

Aktiviteter i ejendomme beliggende i udlandet påvirkes af valutakursændringer. De udenlandske ejendomme er dog begrænset til Tyskland, hvor ændringen mellem EUR og DKK er minimal. Finansiering af udenlandske ejendomme sker ligeledes i enten EUR eller DKK.

Koncernen påvirkes desuden af ændringer i valutakurserne som følge af, at de tyske datterselskabers resultat og egenkapital ved årets udgang omregnes til danske kroner på baggrund af henholdsvis gennemsnitskurser og balancedagens kurs. Der foretages ikke afdækning heraf, da risikoen vurderes minimal vurderet på baggrund af den historiske udvikling i kursforholdet mellem EUR og DKK.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Nettoomsætning		121.786	125.513
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		52.460	19.816
Andre eksterne omkostninger		(2.126)	(3.189)
Ejendomsomkostninger		(25.266)	(20.538)
Bruttoresultat		146.854	121.602
Personaleomkostninger	1	(8.132)	(8.414)
Af- og nedskrivninger	2	(680)	(552)
Driftsresultat		138.042	112.636
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.151	1.243
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	161
Andre finansielle indtægter	3	29.762	6.940
Andre finansielle omkostninger	4	(8.061)	(20.583)
Resultat før skat		160.894	100.397
Skat af årets resultat	5	(33.211)	(18.340)
Årets resultat	6	127.683	82.057

Koncernens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		1.794.057	1.738.398
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.721	27.204
Indretning af lejede lokaler		0	4
Materielle anlægsaktiver	7	1.819.778	1.765.606
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.705	6.369
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	216
Finansielle anlægsaktiver	8	7.705	6.585
Anlægsaktiver		1.827.483	1.772.191
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.376	3.019
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	99
Andre tilgodehavender	10	202.945	193.509
Periodeafgrænsningsposter	11	1.118	890
Tilgodehavender		205.439	197.517
Andre værdipapirer og kapitalandele		140.956	65.140
Værdipapirer og kapitalandele		140.956	65.140
Likvide beholdninger		970	832
Omsætningsaktiver		347.365	263.489
Aktiver		2.174.848	2.035.680

Koncernens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.586	5.305
Overført overskud eller underskud		729.765	613.888
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		738.476	621.318
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		46.871	38.321
Egenkapital		785.347	659.639
Udskudt skat		147.753	130.889
Hensatte forpligtelser		147.753	130.889
Gæld til realkreditinstitutter		678.777	668.473
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		403.491	454.973
Anden gæld		23.854	14.088
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.106.122	1.137.534
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	5.980	5.781
Bankgæld		104.172	72.655
Leverandører af varer og tjenesteydelser		679	2.426
Skyldig selskabsskat		12.370	6.865
Anden gæld		12.405	19.871
Periodeafgrænsningsposter	13	20	20
Kortfristede gældsforpligtelser		135.626	107.618
Gældsforpligtelser		1.241.748	1.245.152
Passiver		2.174.848	2.035.680
Associerede virksomheder	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	125	5.305	613.888	2.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)
Valutakursreguleringer	0	25	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	105	(105)	0
Årets resultat	0	1.151	115.982	2.000
Egenkapital ultimo	125	6.586	729.765	2.000
			Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo			38.321	659.639
Udbetalt ordinært udbytte			0	(2.000)
Valutakursreguleringer			0	25
Øvrige egenkapitalposter			0	0
Årets resultat			8.550	127.683
Egenkapital ultimo			46.871	785.347

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Driftsresultat		138.044	112.636
Af- og nedskrivninger		680	552
Ændringer i arbejdskapital	14	(553)	16.701
Øvrige reguleringer		(52.460)	(19.816)
Pengestrømme vedrørende primær drift		85.711	110.073
Modtagne finansielle indtægter		3.987	12.888
Betalte finansielle omkostninger		(8.061)	(14.635)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(10.825)	(17.348)
Pengestrømme vedrørende drift		70.812	90.978
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(2.393)	(143.151)
Køb af finansielle anlægsaktiver		0	(55)
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		51	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringer	15	0	3.512
Pengestrømme vedrørende investeringer		(2.342)	(139.694)
Optagelse af lån		11.200	121.995
Afdrag på lån mv.		(59.007)	(18.675)
Udbetalt udbytte		(2.000)	(2.000)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		0	(82.642)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(49.807)	18.678
Ændring i likvider		18.663	(30.038)
Likvider primo		(6.683)	29.303
Valutakursreguleringer af likvider		25.774	(5.948)
Likvider ultimo		37.754	(6.683)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		970	832
Værdipapirer		140.956	65.140
Kortfristet gæld til banker		(104.172)	(72.655)
Likvider ultimo		37.754	(6.683)

Koncernens noter

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	7.387	7.642
Pensioner	382	423
Andre omkostninger til social sikring	304	306
Andre personaleomkostninger	59	43
	8.132	8.414
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	16	16

I henhold til årsregnskabslovens § 98b stk. 3 nr. 2 er der ikke givet oplysninger omkring aflønning af ledelsen.

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	732	552
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(52)	0
	680	552
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	300
Renteindtægter i øvrigt	11	329
Valutakursreguleringer	0	167
Dagsværdireguleringer	25.775	931
Øvrige finansielle indtægter	3.976	5.213
	29.762	6.940
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	5.243	12.963
Valutakursreguleringer	159	208
Dagsværdireguleringer	0	5.948
Øvrige finansielle omkostninger	2.659	1.464
	8.061	20.583

Koncernens noter

	2016/17	2015/16	
	t.kr.	t.kr.	
5. Skat af årets resultat			
Aktuel skat	16.347	12.728	
Ændring af udskudt skat	16.864	5.379	
Regulering vedrørende tidligere år	0	233	
	33.211	18.340	
	2016/17	2015/16	
	t.kr.	t.kr.	
6. Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000	
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.151	1.165	
Overført resultat	115.982	77.699	
Minoritetsinteressers andel af resultatet	8.550	1.193	
	127.683	82.057	
	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.273.366	35.962	4
Tilgange	3.196	1.019	0
Afgange	0	(2.400)	(4)
Kostpris ultimo	1.276.562	34.581	0
Opskrivninger primo	465.035	0	0
Årets opskrivninger	52.460	0	0
Opskrivninger ultimo	517.495	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(8.758)	0
Årets afskrivninger	0	(732)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	630	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(8.860)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.794.057	25.721	0

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Koncernens noter

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast-baserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 5,99% pr. 30.06.2017. En forøgelse af afkastet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 137,2 mio.kr.

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

Geografisk placering	Samlet dagsværdi Mio.kr.	Kapitaliseringsfaktor i %	Vægtet afkast i %	Reducering i dagsværdi som følge af en forøgelse af afkast på 0,5%-point Mio.kr.
Boliglejemål, Danmark	1.008,3	4,72-8,50	5,07	89,4
Erhvervslejemål, Danmark	23,7	5,50-9,85	7,41	1,3
Erhvervslejemål, Tyskland	762,1	6,10-7,75	7,15	46,5
	1.794,1			137,2

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele t.kr.
8. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.064	55
Overførsler	55	(55)
Kostpris ultimo	1.119	0
Opskrivninger primo	5.305	161
Valutakursreguleringer	20	0
Overførsler	161	(161)
Andel af årets resultat	1.151	0
Udbytte	(51)	0
Opskrivninger ultimo	6.586	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.705	0

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
9. Associerede virksomheder		
Cetra A/S	Hedensted	25,0
VICH 5964 ApS	Hedensted	50,0
Cetra GmbH (betydende indflydelse via Cetra A/S)	Tyskland	1,5
	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
10. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	202.945	193.509
	<u>202.945</u>	<u>193.509</u>

Andre tilgodehavende består primært af mellemværende med C-Bolig A/S som udgør 162.164 t.kr. af de øvrige tilgodehavender mod 177.854 t.kr. i 2015/16.

11. Periodeafgrænsningsposter

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

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år t.kr.</u>
12. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	398	5.781	678.777	676.806
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5.582	0	403.491	375.581
Anden gæld	0	0	23.854	0
	<u>5.980</u>	<u>5.781</u>	<u>1.106.122</u>	<u>1.052.387</u>

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
14. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(1.097)	1.944
Ændring i leverandørgæld mv.	544	14.757
	<u>(553)</u>	<u>16.701</u>

Koncernens noter

15. Andre pengestrømme vedrørende investeringer

Andre pengestrømme vedrørende investeringer består af minoritetsinteresser ved erhvervelse Hochrhein Center GmbH i regnskabsåret 2015/16.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.233 mio. kr. mod 1.186 mio. kr. sidste år.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 33.053 t.kr. og skadeløshedsbrev nom. 42.000 t.kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 221 mio. kr. mod 211 mio. kr. i 2015/16.

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for koncernens bankgæld. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 127 mio. kr. mod 65 mio. kr. i 2015/16.

Der er stillet garanti på 0,2 mio. kr. over for Århus Kommune, Trafik og Veje.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(40)	(31)
Driftsresultat		(40)	(31)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		118.021	79.479
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.151	1.243
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	161
Andre finansielle indtægter	1	17	17
Andre finansielle omkostninger	2	(19)	(10)
Resultat før skat		119.130	80.859
Skat af årets resultat	3	3	5
Årets resultat	4	119.133	80.864

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		724.633	606.607
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.705	6.369
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	216
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>732.338</u>	<u>613.192</u>
Anlægsaktiver		<u>732.338</u>	<u>613.192</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.376	8.646
Andre tilgodehavender		150	99
Tilgodehavende selskabsskat	6	15.728	7.181
Tilgodehavender		<u>22.254</u>	<u>15.926</u>
Likvide beholdninger		<u>2</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver		<u>22.256</u>	<u>15.928</u>
Aktiver		<u>754.594</u>	<u>629.120</u>

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		718.228	598.921
Overført overskud eller underskud		18.123	20.272
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000
Egenkapital		<u>738.476</u>	<u>621.318</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14	23
Gæld til tilknyttede virksomheder		102	0
Skyldig selskabsskat		14.531	6.319
Anden gæld		1.471	1.460
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.118</u>	<u>7.802</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.118</u>	<u>7.802</u>
Passiver		<u>754.594</u>	<u>629.120</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	125	598.921	20.272	2.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)
Valutakursreguleringer	0	25	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	110	(110)	0
Årets resultat	0	119.172	(2.039)	2.000
Egenkapital ultimo	125	718.228	18.123	2.000
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				621.318
Udbetalt ordinært udbytte				(2.000)
Valutakursreguleringer				25
Øvrige egenkapitalposter				0
Årets resultat				119.133
Egenkapital ultimo				738.476

Modervirksomhedens noter

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17	17
	17	17
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3	10
Øvrige finansielle omkostninger	16	0
	19	10
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(3)	(5)
	(3)	(5)
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	119.172	80.672
Overført resultat	(2.039)	(1.808)
	119.133	80.864

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	12.991	1.064	55
Overførsler	0	55	(55)
Kostpris ultimo	12.991	1.119	0
Opskrivninger primo	593.616	5.305	161
Valutakursreguleringer	5	20	0
Overførsler	0	161	(161)
Andel af årets resultat	118.021	1.151	0
Udbytte	0	(51)	0
Opskrivninger ultimo	711.642	6.586	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	724.633	7.705	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

E-Bolig A/S, Hedensted, 100%

CE-Bolig A/S, Hedensted, 100%

MAP Byg ApS, Hedensted, 100%

MAP Bolig A/S, Hedensted, 34,20%, faktisk bestemmende indflydelse

Kapitalandele i associerede virksomheder:

Cetra A/S, Hedensted, 25%

VICH 5964 ApS, Hedensted, 50%

Cetra GmbH, Tyskland, 1,5%, betydende indflydelse via Cetra A/S

6. Tilgodehavende selskabsskat

Heraf består 14.531 t.kr. af tilgodehavende sambeskatningsbidrag i sambeskatningen.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber.

Modervirksomhedens noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i dattervirksomheder og associerede virksomheder. Bankgæld i dattervirksomheder udgør 104.172 t.kr. samt 7.177 t.kr. i associerede virksomheder.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for prioritetsgæld tilhørende dattervirksomheder og associerede virksomheder. Prioritetsgæld i dattervirksomheder udgør 679.175 t.kr. samt 19.994 t.kr. i associerede virksomheder.

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende parter har bestemmende indflydelse på K.L.H. ApS:

Knud Laursen, Hedensted, direktør, bestyrelsesmedlem og hovedanpartshaver.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsrapporten er aflagt efter samme principper som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme mv. indgår ikke i lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af koncernens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for koncernens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter dagsværdireguleringer af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

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

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

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

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Koncernen foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det forelåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Udskudt skat

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

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme".

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.