
KTVN A/S

Grønnegade 20 B, 7100 Vejle

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 35 47 48 38

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/4 2018

Jesper Norup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KTVN A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. april 2018

Direktion

Peter Vase

Bestyrelse

Jens Alfred Iversen
formand

Peter Vase

Jesper Norup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KTVN A/S

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for KTVN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 13. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor
mne18619

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor
mne32840

Selskabsoplysninger

Selskabet

KTVN A/S
Grønnegade 20 B
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 47 48 38
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Jens Alfred Iversen, formand
Peter Vase
Jesper Norup

Direktion

Peter Vase

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets investeringsstrategi fokuserer primært på velbeliggende boligudlejningsejendomme.

Selskabets kapital er i regnskabsåret 2017 kontant forhøjet med DKK 10.000.000.

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud efter skat på DKK 75.382.206, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 144.833.262.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og er positivt påvirket af fortjenester ved ejendomssalg.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

De driftsmæssige risici består i tomgang og driftsomkostninger. Selskabet har en strategi om primært at eje og udleje attraktivt beliggende boligudlejningsejendomme.

Markedsrisici

De balancemæssige risici består hovedsageligt i værdiansættelse af investeringsejendomme, der værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdierne for selskabets ejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret model jf. selskabets regnskabspraksis samt note 1 og 5.

Renterisici

Et stigende renteniveau vil forringe den primære drift. Risikoen anses for begrænset.

Kreditrisici

Ledelsen forventer ikke likviditetsmæssige udfordringer i den kommende tid, da de eksisterende kreditrammer er tilstrækkelige, samt at ejendomsdriften bidrager med positiv likviditet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		20.161.342	9.524.803
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	74.601.406	37.907.359
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		94.762.748	47.432.162
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	3.851.115	2.547.389
Finansielle indtægter		418.439	577.297
Finansielle omkostninger	3	-3.474.518	-1.945.082
Resultat før skat		95.557.784	48.611.766
Skat af årets resultat	4	-20.175.578	-10.134.032
Årets resultat		75.382.206	38.477.734

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	25.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-3.603.918	2.547.389
Overført resultat	-46.013.876	35.930.345
	75.382.206	38.477.734

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		323.285.000	319.450.000
Materielle anlægsaktiver	6	323.285.000	319.450.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	6.667.680
Finansielle anlægsaktiver		0	6.667.680
Anlægsaktiver		323.285.000	326.117.680
Andre tilgodehavender	8	51.924.322	241.594
Tilgodehavender		51.924.322	241.594
Likvide beholdninger		29.083.305	63.478
Omsætningsaktiver		81.007.627	305.072
Aktiver		404.292.627	326.422.752

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		36.000.000	26.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	3.603.918
Overført resultat		8.833.262	54.847.139
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000.000	0
Egenkapital	9	144.833.262	84.451.057
Hensættelse til udskudt skat		8.299.000	11.778.000
Hensatte forpligtelser		8.299.000	11.778.000
Gæld til realkreditinstitutter		198.367.880	205.375.587
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.187.511
Langfristede gældsforpligtelser	10	198.367.880	207.563.098
Gæld til realkreditinstitutter	10	40.833.764	5.455.638
Kreditinstitutter		0	4.912.742
Deposita og forudbetalt leje		7.328.382	7.552.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser		653.098	496.333
Gæld til tilknyttede virksomheder	10	0	1.777.087
Selskabsskat		1.654.578	1.785.032
Anden gæld		2.322.663	651.713
Kortfristede gældsforpligtelser		52.792.485	22.630.597
Gældsforpligtelser		251.160.365	230.193.695
Passiver		404.292.627	326.422.752
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	22.270.045	37.907.359
Salg af ejendomme	52.331.361	0
	<u>74.601.406</u>	<u>37.907.359</u>
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	487.651	2.547.389
Gevinst ved salg	3.363.464	0
	<u>3.851.115</u>	<u>2.547.389</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	417.192	342.474
Andre finansielle omkostninger	3.057.326	1.602.608
	<u>3.474.518</u>	<u>1.945.082</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	23.654.578	1.785.032
Årets udskudte skat	-3.479.000	8.349.000
	<u>20.175.578</u>	<u>10.134.032</u>
5 Usikkerhed ved indregning og måling		

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

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

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	265.695.650
Tilgang i årets løb	238.385.554
Afgang i årets løb	-218.570.835
Kostpris 31. december	<u>285.510.369</u>
Værdireguleringer 1. januar	53.754.350
Årets værdireguleringer	22.270.044
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-38.249.763
Værdireguleringer 31. december	<u>37.774.631</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>323.285.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Virksomhedens ejendomsportefølje består i overvejende grad (>80%) af danske boligejendomme.

Værdiansættelsen er foretaget under forudsætning af lav tomgang, stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Årets værdiregulering udgør MDKK 22,3, heraf vedrører MDKK 21,3 ejendomme der er solgt i 2018 og derfor er målt til nettosalgsværdi.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 på øvrige ejendomme er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,00 % - 6,75 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,3 %.

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	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	<u>5,05</u>	<u>5,30</u>	<u>5,55</u>
Dagsværdi	<u>185.300.000</u>	<u>176.675.000</u>	<u>168.800.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>8.625.000</u>	<u>0</u>	<u>-7.875.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	3.063.762	3.063.762
Modtaget udbytte	-3.063.762	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>3.063.762</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.603.918	1.056.529
Årets resultat	487.651	2.547.389
Udbytte til moderselskabet	-5.500.000	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	<u>1.408.431</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>3.603.918</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>6.667.680</u>

8 Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår pr. 31. december 2017 tilgodehavender fra salg af ejendomme med DKK 51.900.000. Beløbet er indfriet efter regnskabsårets afslutning.

9 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	26.000.000	3.603.918	54.847.138	0	84.451.056
Kontant kapitalforhøjelse	10.000.000	0	0	0	10.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-25.000.000	0	-25.000.000
Årets resultat	0	-3.603.918	-21.013.876	100.000.000	75.382.206
Egenkapital 31. december	<u>36.000.000</u>	<u>0</u>	<u>8.833.262</u>	<u>100.000.000</u>	<u>144.833.262</u>

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	176.874.390	184.526.563
Mellem 1 og 5 år	21.493.490	20.849.024
Langfristet del	<u>198.367.880</u>	<u>205.375.587</u>
Inden for 1 år	<u>40.833.764</u>	<u>5.455.638</u>
	<u>239.201.644</u>	<u>210.831.225</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>2.187.511</u>
Langfristet del	0	2.187.511
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>1.777.087</u>
	<u>0</u>	<u>3.964.598</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>308.725.000</u>	<u>319.450.000</u>
--	--------------------	--------------------

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KTVN A/S 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.

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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 med dets ultimative moderselskab og dennes dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

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

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

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

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 acontoskatte. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obli-

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gationslån 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 nominel værdi.