



K.C. Nielsen, Odense A/S

Albanigade 44, 2.
5000 Odense C
CVR-nr. 17251716

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.05.2025

Søren Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K.C. Nielsen, Odense A/S
Albanigade 44, 2.
5000 Odense C

CVR-nr.: 17251716
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Søren Dolmer Andersen, formand
Kaj Tarphage Andersen
Karsten Bill Rasmussen
Jørgen-Erik Witting
Jens Belling

Direktion

Merete Vangsø Simonsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for K.C. Nielsen, Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.05.2025

Direktion

Merete Vangsø Simonsen
direktør

Bestyrelse

Søren Dolmer Andersen
formand

Kaj Tarpbage Andersen

Karsten Bill Rasmussen

Jørgen-Erik Witting

Jens Belling

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K.C. Nielsen, Odense A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.C. Nielsen, Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for 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 udtrykker 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 den relevante lovgivning.

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

Odense, den 22.05.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år i udlejning af beboelsesejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskab og resultat for regnskabsåret 2024 betegnes af ledelsen som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.123 t.kr. jf. omtale heraf i regnskabet note 5.

Ejendommene er målt ud fra gennemsnitligt afkastkrav på 4,50% (4,50%).

Der henvises til regnskabet note 5 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.288.095	1.395.860
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		384.987	(2.570.135)
Personaleomkostninger	1	(385.000)	(385.000)
Driftsresultat		1.288.082	(1.559.275)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.458.083	(217.358)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.422	0
Andre finansielle indtægter	2	345.690	499.874
Andre finansielle omkostninger	3	(1.547.949)	(757.289)
Resultat før skat		1.551.328	(2.034.048)
Skat af årets resultat	4	(24.048)	396.523
Årets resultat		1.527.280	(1.637.525)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Overført resultat		1.527.280	(1.837.525)
Resultatdisponering		1.527.280	(1.637.525)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		41.219.002	40.447.516
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	5	41.219.002	40.447.516
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.327.100	9.869.017
Finansielle aktiver	6	11.327.100	9.869.017
Anlægsaktiver		52.546.102	50.316.533
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		381.424	222.064
Andre tilgodehavender		78.484	33.311
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		175.727	151.938
Periodeafgrænsningsposter		9.498	8.952
Tilgodehavender		645.133	416.265
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.538.174	6.313.562
Værdipapirer og kapitalandele		5.538.174	6.313.562
Likvide beholdninger		5.419.532	5.077.345
Omsætningsaktiver		11.602.839	11.807.172
Aktiver		64.148.941	62.123.705

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.406.464	7.948.381
Overført overskud eller underskud		23.505.364	23.436.167
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital		34.411.828	33.084.548
Udskudt skat		252.151	52.376
Hensatte forpligtelser		252.151	52.376
Gæld til realkreditinstitutter		27.195.662	27.331.036
Langfristede gældsforpligtelser	7	27.195.662	27.331.036
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	146.489	144.954
Bankgæld		760.330	246.481
Deposita		642.741	597.040
Modtagne forudbetalinger fra kunder		233.535	214.262
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.916	18.863
Gæld til tilknyttede virksomheder		270.890	285.890
Anden gæld		211.399	148.255
Kortfristede gældsforpligtelser		2.289.300	1.655.745
Gældsforpligtelser		29.484.962	28.986.781
Passiver		64.148.941	62.123.705
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	7.948.381	23.436.167	200.000	33.084.548
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	1.458.083	69.197	0	1.527.280
Egenkapital ultimo	1.500.000	9.406.464	23.505.364	0	34.411.828

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	385.000	385.000
	385.000	385.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	225.290	192.064
Dagsværdireguleringer	0	307.810
Øvrige finansielle indtægter	120.400	0
	345.690	499.874

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	796.575	757.289
Dagsværdireguleringer	751.374	0
	1.547.949	757.289

4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	199.775	(396.523)
Refusion i sambeskatning	(175.727)	0
	24.048	(396.523)

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	21.070.400	16.001
Tilgange	386.499	0
Kostpris ultimo	21.456.899	16.001
Af- og nedskrivninger primo	0	(16.001)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(16.001)
Dagsværdireguleringer primo	19.377.116	0
Årets dagsværdireguleringer	384.987	0
Dagsværdireguleringer ultimo	19.762.103	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.219.002	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Der er knyttet større usikkerhed til opgørelse af investeringsejendommens dagsværdi end sædvanligt, på grund af usikre markedsforhold, inflation og stigende renteniveau.

Investeringsejendommene består af ejendomme på i alt 2.485 kvm, der hovedsageligt udlejes til privat boligudlejning beliggende i Odense. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastsat til 4,50% (31.12.2023 4,50%). Investeringsejendommene er værdiansat til værdi på 16.587 kr./kvm.

Beregningsgrundlag for investeringsejendomme udgør 1.815 t.kr.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkast. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom.

Ved et afkastkrav på 4,50% er ejendomsværdien 41.219 t.kr. Tillæg 0,25 faktor 4,75%, påvirkning på ejendom/resultat -2.123 t.kr. og egenkapital -1.656 t.kr., fradrag 0,25 faktor 4,25%, påvirkning på ejendom/resultat 2.373 t.kr. og egenkapital 1.851 t.kr.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.920.636
Kostpris ultimo	1.920.636
Opskrivninger primo	7.948.381
Andel af årets resultat	1.458.083
Opskrivninger ultimo	9.406.464
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.327.100

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Falen 21 m.fl. A/S	Odense	A/S	100

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	146.489	144.954	27.195.662	26.892.091
	146.489	144.954	27.195.662	26.892.091

8 Dagsværdioplysninger

	Andre vædipapirer børnoteret kr.
Dagsværdi ultimo	5.538.174
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(751.374)

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement i alt 760 t.kr. er der afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024 der udgør 11.333 t.kr. Endvidere er der stillet sikkerhed i ejerpantebreve 5.000 t.kr. med pant i ejendommene med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024 på 47.313 t.kr.

Ejerpantebrev 3.250 t.kr. med pant i selskabets egne ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024 på 41.219 t.kr. ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Gæld til realkreditinstitutter med bogført værdi på 27.342 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 41.219 t. kr.

11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

K.C. Nielsen Fond, c/o Domhusgaarden Ejendomsadministration, Albanigade 44, 2. 5000 Odense C.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår

endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter diverse andre omkostninger til personalet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

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

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab 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. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens 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.

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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.