

---

# *Lars-Erik Houmann Christensen* *A/S*

Nytorv 9, 1450 København K

Årsrapport for  
1. maj 2022 - 30. april 2023

---

CVR-nr. 12 07 87 73

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 21/9 2023

Philip S. Thorsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	7
Balance 30. april	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Lars-Erik Houmann Christensen 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. september 2023

## Direktion

Jane Hagbarth Olsen  
direktør

## Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen  
Formand

Jane Hagbarth Olsen

Philip S. Thorsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lars-Erik Houmann Christensen A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lars-Erik Houmann Christensen A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 21. september 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne36027

Nikolaj Frausing Borch  
statsautoriseret revisor  
mne44062

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lars-Erik Houmann Christensen A/S Nytorv 9 1450 København K Telefon: 7020 0235 CVR-nr: 12 07 87 73 Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023 Stiftet: 19. april 1988 Regnskabsår: 36. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Lars-Erik Houmann Christensen, formand Jane Hagbarth Olsen Philip S. Thorsen
<b>Direktion</b>	Jane Hagbarth Olsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år konsulent og finansiel virksomhed samt at eje aktier og anparter i andre handels- og industriforetagender.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 4.216.480, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 361.861.256.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af sammenlignelige transaktioner på markedet

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttotab før værdiregulering</b>		<b>-593.996</b>	<b>-344.937</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b>		<b>-593.996</b>	<b>-344.937</b>
Personaleomkostninger	1	-232.944	-296.219
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-826.940</b>	<b>-641.156</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-44.045	22.615
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	-556.471	18.623.832
Finansielle indtægter	4	7.126.271	9.104.251
Finansielle omkostninger		-186.958	-424.732
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.511.857</b>	<b>26.684.810</b>
Skat af årets resultat	5	-1.295.377	-1.743.941
<b>Årets resultat</b>		<b>4.216.480</b>	<b>24.940.869</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-600.517	-6.645.630
Overført resultat	4.816.997	31.586.499
	<b>4.216.480</b>	<b>24.940.869</b>

## Balance 30. april 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme	6	2.700.000	2.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	126.000	126.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	7	1.102.500	1.102.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.928.500</b>	<b>3.928.500</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	280.808	426.081
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	165.278.733	164.716.101
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	76.774.740	72.098.180
Tilgodehavender i associerede virksomheder	10	32.968.815	31.384.961
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>275.303.096</b>	<b>268.625.323</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>279.231.596</b>	<b>272.553.823</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		857.355	934.375
Andre tilgodehavender		1.039.170	1.291.851
Udskudt skatteaktiv		34.000	40.353
Periodeafgrænsningsposter		37.500	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.968.025</b>	<b>2.266.579</b>
<b>Værdipapirer</b>	11	<b>48.409.587</b>	<b>48.671.518</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<b>33.616.515</b>	<b>37.557.757</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>83.994.127</b>	<b>88.495.854</b>
<b>Aktiver</b>		<b>363.225.723</b>	<b>361.049.677</b>

## Balance 30. april 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		157.397.733	157.998.250
Overført resultat		203.963.523	199.146.526
<b>Egenkapital</b>		<b>361.861.256</b>	<b>357.644.776</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		0	42.471
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>42.471</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.238.968	2.609.671
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>1.238.968</b>	<b>2.609.671</b>
Kreditinstitutter		1.394	5.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.339	64.772
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		38.267	370.858
Anden gæld		20.499	311.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>125.499</b>	<b>752.759</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.364.467</b>	<b>3.362.430</b>
<b>Passiver</b>		<b>363.225.723</b>	<b>361.049.677</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	157.998.250	199.146.526	357.644.776
Årets resultat	0	-600.517	4.816.997	4.216.480
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>500.000</b>	<b>157.397.733</b>	<b>203.963.523</b>	<b>361.861.256</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	222.358	285.769
Andre omkostninger til social sikring	10.586	10.450
	<u>232.944</u>	<u>296.219</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	0	30.164
Andel af underskud i dattervirksomheder	-44.045	-7.549
	<u>-44.045</u>	<u>22.615</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	1.586.239	18.658.485
Andel af underskud	-2.142.710	-326.730
Gevinst v. salg af andele i ass. virksomheder	0	292.077
	<u>-556.471</u>	<u>18.623.832</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.954.522	2.850.551
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.694.595	1.717.119
Andre finansielle indtægter	1.477.154	4.536.581
	<u>7.126.271</u>	<u>9.104.251</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.289.024	2.659.294
Årets udskudte skat	6.353	-915.353
	<u>1.295.377</u>	<u>1.743.941</u>

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	2.853.389
Kostpris 30. april	2.853.389
Værdireguleringer 1. maj	-153.389
Værdireguleringer 30. april	-153.389
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<u><b>2.700.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for Havnegade 35 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022/23
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.700.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0
Kvadratmeterpris, Havnegade 35	8.350

# Noter til årsregnskabet

## 7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	583.533	1.102.500
Kostpris 30. april	583.533	1.102.500
Ned- og afskrivninger 1. maj	457.533	0
Ned- og afskrivninger 30. april	457.533	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>126.000</b>	<b>1.102.500</b>
Afskrives over	3-5 år	
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

## 8. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. maj	540.000	540.000
Overførsler	-40.000	0
Kostpris 30. april	500.000	540.000
Værdireguleringer 1. maj	-113.919	-136.534
Årets resultat	-44.045	22.615
Overførsler	-61.228	0
Værdireguleringer 30. april	-219.192	-113.919
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>280.808</b>	<b>426.081</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Nakskov Fjord ApS	København	50.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>9. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	6.561.462	4.061.461
Tilgang i årets løb	1.000.000	2.500.000
Afgang i årets løb	-20.000	0
Overførsler	40.000	0
Kostpris 30. april	<u>7.581.462</u>	<u>6.561.461</u>
Værdireguleringer primo 1. maj	158.112.169	164.780.414
Årets afgang	-30.614	0
Årets resultat	-525.858	18.331.755
Modtagne udbytter	0	-25.000.000
Overførsler	61.228	0
Værdireguleringer 30. april	<u>157.616.925</u>	<u>158.112.169</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>80.346</u>	<u>0</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>42.471</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>165.278.733</u></b>	<b><u>164.716.101</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
2L Holding A/S	København	1.000.000	50%
Khora Contemporary Projects 1 ApS	København	40.000	50%
Sydkaj P/S	København	8.000.000	50%
Sydkaj Komplementar ApS	København	40.000	50%



# Noter til årsregnskabet

## 10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder
	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	72.098.180	31.384.961
Tilgang i årets løb	4.676.560	1.583.854
Kostpris 30. april	76.774.740	32.968.815
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>76.774.740</b>	<b>32.968.815</b>

## 11. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 30. april
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	479.480	48.409.586

## 12. Likvide beholdninger

Ud af de samlede likvide beholdninger udgør indestående på skattekontoen TDKK 0 i 2022/23 og TDKK 29.550 i 2021/22. Da selskabet kan få adgang til midler på skattekontoen på anfordring, anser ledelsen det for en del af det likvide beredskab.

# Noter til årsregnskabet

## 13. 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.238.968	2.609.671
Langfristet del	1.238.968	2.609.671
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.238.968</b></u>	<u><b>2.609.671</b></u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

## 14. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 3 mdr. 45.000 0

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor moderselskabet, gældende de kommende 12 måneder. Tilbagetrædelsen andrager TDKK 76.051.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor dattervirksomhed, gældende de kommende 12 måneder. Tilbagetrædelsen andrager TDKK 724.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Houmann Christensen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har forpligtet sig til at yde lån til en associeret virksomhed for ca. DKK 0,1 mio.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til en associeret virksomhed.

# Noter til årsregnskabet

## 15. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lars-Erik Houmann Christensen A/S for 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## 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.

## Balance

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsjendomme.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

# Noter til årsregnskabet

## Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

## Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

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

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje.

## Værdipapirer

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

## 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.

## Noter til årsregnskabet

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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