
Lars-Erik Houmann Christensen A/S

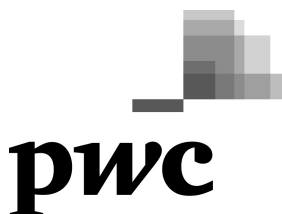
Nytorv 9, 1450 København K

Årsrapport for 2021/22 (regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 12 07 87 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
24/10 2022

Philip S. Thorsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

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 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K., den 24. oktober 2022

Direktion

Jane Hagbarth Olsen

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lars-Erik Houmann Christensen A/S for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, 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 revisorers 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 drif-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 24. oktober 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne36027

Nikolaj Frausing Borch
statsautoriseret revisor
mne44062

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lars-Erik Houmann Christensen A/S
Nytorv 9
1450 København K

Telefon: 7020 0235

Telefax: 7020 0236

CVR-nr.: 12 07 87 73

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 35. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen, formand
Jane Hagbarth Olsen
Philip S. Thorsen

Direktion

Jane Hagbarth Olsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 24.940.869, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på DKK 357.644.776.

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 - 30. april

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-344.937	-241.391
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	2.100.000
Bruttotab efter værdireguleringer		-344.937	1.858.609
Personaleomkostninger	2	-296.219	-158.193
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	0	-15.602
Resultat før finansielle poster		-641.156	1.684.814
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	22.615	-136.534
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	18.623.832	21.481.760
Finansielle indtægter	6	9.104.251	19.018.906
Finansielle omkostninger		-424.732	-349.058
Resultat før skat		26.684.810	41.699.888
Skat af årets resultat	7	-1.743.941	-4.527.112
Årets resultat		24.940.869	37.172.776

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-6.645.630	21.345.226
Overført resultat	31.586.499	15.827.550
	24.940.869	37.172.776

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme	9	2.700.000	19.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	126.000	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	1.102.500	0
Materielle anlægsaktiver		3.928.500	19.200.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	426.081	403.466
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	164.716.101	168.859.116
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	12	72.098.180	60.356.363
Tilgodehavender i associerede virksomheder	12	31.384.961	34.709.898
Finansielle anlægsaktiver		268.625.323	264.328.843
Anlægsaktiver		272.553.823	283.528.843
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		934.375	950.060
Andre tilgodehavender		1.291.851	93.389
Udskudt skatteaktiv	15	40.353	0
Tilgodehavender		2.266.579	1.043.449
Værdipapirer		48.671.518	44.272.704
Likvide beholdninger	14	37.557.757	15.685.054
Omsætningsaktiver		88.495.854	61.001.207
Aktiver		361.049.677	344.530.050

Balance 30. april

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		157.998.250	164.643.880
Overført resultat		199.146.526	167.560.027
Egenkapital		357.644.776	332.703.907
Hensættelse til udskudt skat	15	0	875.000
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		42.471	17.241
Hensatte forpligtelser		42.471	892.241
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		2.609.671	3.992.116
Langfristede gældsforpligtelser	16	2.609.671	10.292.116
Kreditinstitutter		5.810	13.357
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.772	37.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		370.860	357.384
Anden gæld		311.317	233.545
Kortfristede gældsforpligtelser		752.759	641.786
Gældsforpligtelser		3.362.430	10.933.902
Passiver		361.049.677	344.530.050
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17		
Anvendt regnskabspraksis	18		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	164.643.880	167.560.027	332.703.907
Årets resultat	0	-6.645.630	31.586.499	24.940.869
Egenkapital 30. april	500.000	157.998.250	199.146.526	357.644.776

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Lars-Erik Houmann Christensen A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostprisen. 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.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	285.769	158.003
Andre omkostninger til social sikring	10.450	190
	296.219	158.193
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
 3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	15.602
	0	15.602
 4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af underskud i dattervirksomheder	-7.549	-136.534
Afskrivning af goodwill	30.164	0
	22.615	-136.534
 5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	18.658.485	21.481.760
Andel af underskud i associerede virksomheder	-326.730	0
Gevinst v. salg af andele i ass. virksomheder	292.077	0
	18.623.832	21.481.760

Noter til årsregnskabet

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.850.551	2.591.465
Renteindtægter associerede virksomheder	1.717.119	1.677.697
Andre finansielle indtægter	4.536.581	14.749.744
	9.104.251	19.018.906
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.659.294	4.035.988
Årets udskudte skat	-915.353	461.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	30.124
	1.743.941	4.527.112
8 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. maj	457.533	0
Tilgang i årets løb	126.000	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
Regnskabsmæssig værdi 30. april	126.000	1.102.500
Afskrives over	3-5 år	

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	15.149.775
Afgang i årets løb	-12.296.386
Kostpris 30. april	2.853.389
Værdireguleringer 1. maj	4.050.225
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-4.203.614
Værdireguleringer 30. april	-153.389
Regnskabsmæssig værdi 30. april	2.700.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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 reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2022 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.700.000	21.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	2.100.000
Kvadratmeterpris, Havnegade 35	8.350	8.350
Kvadratmeterpris, Bohlendachvej 24		92.179

Noter til årsregnskabet

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2022 DKK	2021 DKK
Kostpris 1. maj	540.000	0
Tilgang i årets løb	0	520.000
Overførsler i årets løb	0	20.000
Kostpris 30. april	540.000	540.000
Værdireguleringer 1. maj	-136.534	0
Årets resultat	22.615	-136.534
Værdireguleringer 30. april	-113.919	-136.534
Regnskabsmæssig værdi 30. april	426.081	403.466

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Nakskov Fjord ApS	København	50.000	100%
Sydkaj Komplementar ApS	København	40.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj	4.061.461	3.081.461
Tilgang i årets løb	2.500.000	1.000.000
Overførsler i årets løb	0	-20.000
Kostpris 30. april	6.561.461	4.061.461
Værdireguleringer 1. maj	164.780.414	153.381.491
Årets resultat	18.331.755	21.481.760
Modtagne udbytter	-25.000.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-10.082.837
Værdireguleringer 30. april	158.112.169	164.780.414
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	42.471	17.241
Regnskabsmæssig værdi 30. april	164.716.101	168.859.116

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	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%

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder DKK	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der DKK
Kostpris 1. maj	60.356.363	34.709.898
Tilgang i årets løb	11.741.817	0
Afgang i årets løb	0	-3.324.937
Kostpris 30. april	72.098.180	31.384.961
Regnskabsmæssig værdi 30. april	72.098.180	31.384.961

Noter til årsregnskabet

13 Aktiver til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. april
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	3.504.119	48.511.517

14 Likvide beholdninger

Ud af de samlede likvide beholdninger udgør indestående på skattekontoen, TDKK 29.550 i 2021/22 og TDKK 0 i 2020/21. Da selskabet kan få adgang til midler på skattekontoen på anfordring, anser ledelsen det for en del af det likvide beredskab.

	2022 DKK	2021 DKK
15 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-89.410	882.000
Låneomkostninger	0	-7.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	49.057	0
Overført til udskudt skatteaktiv	40.353	0
	0	875.000

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	40.353	0
Regnskabsmæssig værdi	40.353	0

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
16 Langfristede gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	0	6.300.000
	0	6.300.000

17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	19.200.000
---	---	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor moderselskabet, gældende de kommende 12 måneder. Tilbagetrædelsen andrager TDKK 70.917.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor dattervirksomhed, gældende de kommende 12 måneder. Tilbagetrædelsen andrager TDKK 1.181.

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 administrations-selskab 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 0,3 mio.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til en associeret virksomhed.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lars-Erik Houmann Christensen A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 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.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

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.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

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.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

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

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

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 investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige 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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

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 gældsметode 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, 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 nominel værdi.