
Lars-Erik Houmann Christensen *A/S*

Nytorv 9, 1450 København K

Årsrapport for
1. maj 2023 - 30. april 2024

CVR-nr. 12 07 87 73

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/9 2024

Philip S. Thorsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	6
Balance 30. april	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. september 2024

Direktion

Jane Hagbarth Olsen
direktør

Bestyrelse

Philip S. Thorsen
formand

Charlotte Liv Houmann
Christensen

Albert Erik Houmann Christensen

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lars-Erik Houmann Christensen A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, 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.

Ringsted, den 25. september 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth 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 CVR-nr: 12 07 87 73 Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024 Stiftet: 19. april 1988 Regnskabsår: 37. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Philip S. Thorsen, formand Charlotte Liv Houmann Christensen Albert Erik Houmann Christensen
Direktion	Jane Hagbarth Olsen
Revisor	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 2023/24 udviser et overskud på DKK 92.632.493, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 454.493.749.

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 2023 - 30. april 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttotab før værdiregulering		-1.338.335	-593.996
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttotab efter værdiregulering		-1.338.335	-593.996
Personaleomkostninger	1	-156.913	-232.944
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-9.178	0
Resultat før finansielle poster		-1.504.426	-826.940
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	-228.194	-44.045
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	80.915.127	-556.471
Finansielle indtægter	5	17.974.548	7.126.271
Finansielle omkostninger		-1.055.364	-186.958
Resultat før skat		96.101.691	5.511.857
Skat af årets resultat	6	-3.469.198	-1.295.377
Årets resultat		92.632.493	4.216.480

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	80.686.933	-600.517
Overført resultat	11.945.560	4.816.997
	92.632.493	4.216.480

Balance 30. april 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	7	26.946.450	2.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	217.713	126.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	1.382.500	1.102.500
Materielle anlægsaktiver		28.546.663	3.928.500
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	1.919.790	280.808
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	248.125.514	165.278.733
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11	84.150.373	76.774.740
Tilgodehavender i associerede virksomheder	11	653.599	32.968.815
Finansielle anlægsaktiver		334.849.276	275.303.096
Anlægsaktiver		363.395.939	279.231.596
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		776.558	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.089.488	857.355
Andre tilgodehavender		1.052.402	1.039.170
Udskudt skatteaktiv		30.000	34.000
Periodeafgrænsningsposter		18.084	37.500
Tilgodehavender		2.966.532	1.968.025
Værdipapirer	12	81.405.639	48.409.587
Likvide beholdninger		19.234.520	33.616.515
Omsætningsaktiver		103.606.691	83.994.127
Aktiver		467.002.630	363.225.723

Balance 30. april 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		238.084.666	157.397.733
Overført resultat		215.909.083	203.963.523
Egenkapital		454.493.749	361.861.256
Gæld til realkreditinstitutter		8.729.476	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		3.341.910	1.238.968
Langfristede gældsforpligtelser	13	12.071.386	1.238.968
Gæld til realkreditinstitutter	13	216.000	0
Kreditinstitutter		0	1.394
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.140	65.339
Gæld til associerede virksomheder		4.106	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		41.102	38.267
Anden gæld		101.147	20.499
Kortfristede gældsforpligtelser		437.495	125.499
Gældsforpligtelser		12.508.881	1.364.467
Passiver		467.002.630	363.225.723
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	157.397.733	203.963.523	361.861.256
Årets resultat	0	80.686.933	11.945.560	92.632.493
Egenkapital 30. april	500.000	238.084.666	215.909.083	454.493.749

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	156.082	222.358
Andre omkostninger til social sikring	831	10.586
	<u>156.913</u>	<u>232.944</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	9.178	0
	<u>9.178</u>	<u>0</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
3. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af underskud	-228.194	-44.045
	<u>-228.194</u>	<u>-44.045</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud	81.186.371	1.586.239
Andel af underskud	-271.244	-2.142.710
	<u>80.915.127</u>	<u>-556.471</u>

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.176.844	3.954.522
Renteindtægter fra associerede virksomheder	893.755	1.694.595
Andre finansielle indtægter	10.903.949	1.477.154
	17.974.548	7.126.271

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.465.198	1.289.024
Årets udskudte skat	4.000	6.353
	3.469.198	1.295.377

7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	2.853.389
Tilgang i årets løb	24.246.450
Kostpris 30. april	27.099.839
Værdireguleringer 1. maj	-153.389
Værdireguleringer 30. april	-153.389
Regnskabsmæssig værdi 30. april	26.946.450

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

Noter til årsregnskabet

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

	2023/24
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.700.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0
Budgetperiode	
Kvadratmeterpris, Havnegade 35	8.350

Dagsværdien for Nytorv 9 er opgjort ved anvendelse af to uafhængige ejendomsmæglers vurdering:

	2023/24
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	24.246.450

8. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Forudbeta- ling for mate- rielle anlægs- aktiver
	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	583.533	1.102.500
Tilgang i årets løb	100.891	280.000
Kostpris 30. april	684.424	1.382.500
Ned- og afskrivninger 1. maj	457.533	0
Årets afskrivninger	9.178	0
Ned- og afskrivninger 30. april	466.711	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	217.713	1.382.500
Afskrives over	3-5 år	

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
9. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. maj	500.000	540.000
Tilgang i årets løb	1.867.176	0
Overførsler	0	-40.000
Kostpris 30. april	<u>2.367.176</u>	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 1. maj	-219.192	-113.919
Årets resultat	-228.194	-44.045
Overførsler	0	-61.228
Værdireguleringer 30. april	<u>-447.386</u>	<u>-219.192</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>1.919.790</u>	<u>280.808</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Nakskov Fjord ApS	København	DKK 50.000	100%
LEHC Capital S.L.	Madrid	EUR 250.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
10. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj	7.581.462	6.561.462
Tilgang i årets løb	2.012.000	1.000.000
Afgang i årets løb	0	-20.000
Overførsler	0	40.000
Kostpris 30. april	<u>9.593.462</u>	<u>7.581.462</u>
Værdireguleringer 1. maj	157.616.925	158.112.169
Årets afgang	0	-30.614
Årets resultat	80.915.127	-525.858
Overførsler	0	61.228
Værdireguleringer 30. april	<u>238.532.052</u>	<u>157.616.925</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>80.346</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>248.125.514</u>	<u>165.278.733</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
2L Holding A/S	København	1.000.000	50%
Khora Contemporary Projects 1 ApS	København	40.000	50%
Sydkaaj P/S	København	14.000.000	50%
Sydkaaj Komplementar ApS	København	40.000	50%
Britt Sisseck ApS	København	40.000	30%

Noter til årsregnskabet

11. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder
	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	76.774.740	32.968.815
Tilgang i årets løb	7.375.633	1.128.612
Afgang i årets løb	0	-32.968.815
Kostpris 30. april	<u>84.150.373</u>	<u>1.128.612</u>
Nedskrivninger 1. maj	0	0
Årets nedskrivninger	0	475.013
Nedskrivninger 30. april	<u>0</u>	<u>475.013</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>84.150.373</u>	<u>653.599</u>

12. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 30. april
	DKK	DKK
Aktier	8.600.870	81.405.640
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	11.712.000	0
Mellem 1 og 5 år	-2.982.524	0
Langfristet del	<u>8.729.476</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	216.000	0
	<u>8.945.476</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
13. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	3.341.910	1.238.968
Langfristet del	3.341.910	1.238.968
Inden for 1 år	0	0
	3.341.910	1.238.968

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
14. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.246.450	0
Leje- og leasingforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 3 mdr.	0	45.000

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor moderselskabet, gældende de kommende 12 måneder. Tilbagetrædelsen andrager TDKK 84.150.

Herudover har selskabet afgivet støtteerklæring til en dattervirksomhed og en associeret virksomhed, gældende de kommende 12 måneder.

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 administrationselskab 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.

Noter til årsregnskabet

15. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lars-Erik Houmann Christensen A/S for 2023/24 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 2023/24 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. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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 omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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 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

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.

Noter til årsregnskabet

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

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 og associerede 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.

Noter til årsregnskabet

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 acontoskatter. 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.