

---

# ***2L Holding A/S***

Rigensgade 9, 1316 København K

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 21 04 85 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/9 2018

Philip S. Thorsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 10

Balance 30. april 12

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 18

Noter til årsregnskabet 19

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for 2L Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. september 2018

## Direktion

Jane Hagbarth Olsen

## Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen

Philip S. Thorsen

Jane Hagbarth Olsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 2L Holding A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2L Holding A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 med-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Slagelse, den 12. september 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

mne13914

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

2L Holding A/S  
Rigensgade 9  
1316 København K

Telefon: 7020 0235  
Telefax: 7020 0236

CVR-nr.: 21 04 85 42  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Regnskabsår: 20. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

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

## Direktion

Jane Hagbarth Olsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

# Koncernoversigt

## Moderselskab

2L Holding A/S

## Konsoliderede dattervirksomheder

100%

2L Ejendomme A/S

100%

Saugværket A/S

83,3%

2L Management Holding A/S

100%

Nysted Strandhuse A/S

66,7%

3L Entreprise A/S

100%

Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS under frivillig likvidation

100%

Kedelsmedien A/S

100%

Bergsøesvej 17 A/S

100%

2L Siloen ApS

66,7%

Kornaksen A/S

100%

Orion III P/S

100%

Orion III Komplementar IVS

## Ophørende aktiviteter

100%

Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S

## Associerede virksomheder

28,6%

Partnerselskabet Rigensgade Kaserne

20,0%

Komplementarselskabet Rigensgade Kaserne ApS

20%

StatuManu ICP ApS

30,0%

Kiss Development Køge II ApS

30%

Kiss Development Køge ApS



# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	54.173	144.098	59.624	22.241	33.306
Resultat før finansielle poster	50.759	141.300	58.117	21.630	27.384
Årets resultat	44.537	122.064	37.798	13.168	110.038
<b>Balance</b>					
Balancesum	435.091	522.809	664.661	506.671	485.604
Egenkapital	305.763	297.317	195.548	173.988	229.820
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	82.276	198.876	-109.171	-38.897	40.393
- investeringsaktivitet	2.636	75.500	12.792	36.383	125.040
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-5.361	-283	-85	-770	-49.737
- finansieringsaktivitet	-103.806	-35.818	-26.184	-85.740	-77.343
Årets forskydning i likvider	-18.894	238.558	-122.563	-88.254	88.090
Antal medarbejdere	6	5	5	3	17
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	11,7%	27,0%	8,7%	4,3%	5,6%
Soliditetsgrad	70,3%	56,9%	29,4%	34,3%	47,3%
Forrentning af egenkapital	14,8%	49,5%	20,5%	6,5%	59,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at eje, udvikle og udleje investeringsejendomme samt øvrig investeringsaktivitet.

Moderselskabets hovedaktivitet er besiddelse af aktier i dattervirksomheder.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på TDKK 44.537, heraf værdireguleringer på TDKK 6.961, og koncernens balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på TDKK 305.763.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens aktiviteter inden for udlejning af investeringsejendomme har været tilfredsstillende og koncernens investeringsejendomme er tæt på fuldt udlejet.

Der er væsentlig usikkerhed om, hvorvidt datterselskabet Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S vil fortsætte sin drift de næste 12 måneder, hvorfor nettoaktiver er indregnet til koncernens forventede nettorealiseringsværdi på DKK 0. Der henvises til regnskabspraksis og note 11 for en nærmere gennemgang af forholdet.

Ledelsen betragter det samlede resultat som tilfredsstillende og forventer et positivt resultat i 2018/19

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### *Drift*

Koncernen har løbende investeret i at dokumentere og strukturere den viden, som findes i koncernen og blandt koncernens medarbejdere.

### *Markedsrisici*

Koncernen er påvirket af den generelle konjunkturudvikling i samfundet, herunder muligheden for udlejning af ejendomme til beboelse og erhverv.

### *Valutarisici*

Koncernen er ikke eksponeret for nogen valutarisici.

# Ledelsesberetning

## *Renterisici*

Koncernens hovedaktivitet er investering i fast ejendom. Værdien af fast ejendom afhænger i væsentligt omfang af udviklingen i renteniveauet i samfundet, hvorfor koncernens resultat kan påvirkes væsentligt heraf. Koncernens finansiering af investeringsejendomme er i væsentligt omfang langfristet. En væsentlig del af den langfristede finansiering er variabelt forrentet, hvorfor koncernen vil blive påvirket af udviklingen i renteniveauet. Koncernen er som tidligere ikke eksponeret i spekulative instrumenter som SWAP og lignende.

## **Eksternt miljø**

Koncernen beskæftiger sig hovedsagligt med ejendomsvirksomhed og der vurderes ikke at bestå nogen særlige miljørisici.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Der henvises til note 1 for beskrivelse af usikkerheden.

## **Usædvanlige forhold**

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>47.212</b>	<b>123.442</b>	<b>-392</b>	<b>54.227</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	6.961	20.656	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>54.173</b>	<b>144.098</b>	<b>-392</b>	<b>54.227</b>
Personaleomkostninger	3	-3.351	-2.794	-735	-631
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-63	-4	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>50.759</b>	<b>141.300</b>	<b>-1.127</b>	<b>53.596</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	49.427	40.683
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	-803	-52	-803	-52
Finansielle indtægter	7	1.845	5.719	3.217	7.192
Finansielle omkostninger	8	-2.604	-6.518	-1.843	-1.195
<b>Resultat før skat</b>		<b>49.197</b>	<b>140.449</b>	<b>48.871</b>	<b>100.224</b>
Skat af årets resultat	9	-4.660	-18.385	-100	-1.130
<b>Årets resultat af fortsættende aktiviteter</b>		<b>44.537</b>	<b>122.064</b>	<b>48.771</b>	<b>99.094</b>
Resultat af ophørte aktiviteter	10	0	0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>44.537</b>	<b>122.064</b>	<b>48.771</b>	<b>99.094</b>

# Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000	25.000	30.000	25.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	25.591	-5.600
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-6.227	15.862	0	0
Overført resultat	20.764	81.202	-6.820	79.694
	<b>44.537</b>	<b>122.064</b>	<b>48.771</b>	<b>99.094</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	12	214.700	210.845	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	184	196	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>214.884</b>	<b>211.041</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	129.218	96.301
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	19.747	23.182	19.747	23.182
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	15	0	0	7.405	29.345
Tilgodehavender i associerede virksomheder	15	15.922	671	15.922	671
Andre værdipapirer og kapitalandele	15	31.747	1.015	3.774	1.015
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>67.416</b>	<b>24.868</b>	<b>176.066</b>	<b>150.514</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>282.300</b>	<b>235.909</b>	<b>176.066</b>	<b>150.514</b>
<b>Varebeholdninger</b>	16	<b>3.031</b>	<b>3.031</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.255	115.976	241	101.661
Igangværende arbejder for fremmed regning	17	687	1.262	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	25.190	5.021
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		95	26	95	26
Andre tilgodehavender		5.138	7.270	1.253	7.339
Udskudt skatteaktiv	19	524	445	0	0
Selskabsskat		805	241	333	241
Periodeafgrænsningsposter	18	1.983	0	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.487</b>	<b>125.220</b>	<b>27.112</b>	<b>114.288</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
Værdipapirer		<u>41.058</u>	<u>39.824</u>	<u>41.058</u>	<u>39.824</u>
Likvide beholdninger		<u>95.330</u>	<u>116.909</u>	<u>63.967</u>	<u>9.577</u>
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	10	<u>1.885</u>	<u>1.916</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>152.791</u>	<u>286.900</u>	<u>132.137</u>	<u>163.689</u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>435.091</b></u>	<u><b>522.809</b></u>	<u><b>308.203</b></u>	<u><b>314.203</b></u>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	88.163	60.579
Overført resultat		272.436	251.671	184.273	191.092
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.000	25.000	30.000	25.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet</b>		<b>303.436</b>	<b>277.671</b>	<b>303.436</b>	<b>277.671</b>
Minoritetsinteresser		2.327	19.646	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>305.763</b>	<b>297.317</b>	<b>303.436</b>	<b>277.671</b>
Hensættelse til udskudt skat	19	27.698	24.476	0	0
Andre hensættelser	20	1.492	2.372	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>29.190</b>	<b>26.848</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		73.756	75.941	0	0
Kreditinstitutter		0	1.451	0	0
Anden gæld		4.037	1.980	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	21	<b>77.793</b>	<b>79.372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	21	2.215	1.812	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.012	19.563	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	3.500	5.954
Gæld til associerede virksomheder		1.477	56.241	1.047	29.734
Selskabsskat		1.376	14.468	0	660
Anden gæld	21	7.610	24.807	220	184



# Balance 30. april

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Periodeafgrænsningsposter	22	769	465	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	10	1.886	1.916	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.345</b>	<b>119.272</b>	<b>4.767</b>	<b>36.532</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>100.138</b>	<b>198.644</b>	<b>4.767</b>	<b>36.532</b>
<b>Passiver</b>		<b>435.091</b>	<b>522.809</b>	<b>308.203</b>	<b>314.203</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	26				
Nærtstående parter	27				
Anvendt regnskabspraksis	28				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	0	251.672	25.000	277.672	19.646	297.318
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-25.000	-25.000	-7.750	-32.750
Afgang	0	0	0	0	0	-3.342	-3.342
Årets resultat	0	0	20.764	30.000	50.764	-6.227	44.537
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>272.436</b>	<b>30.000</b>	<b>303.436</b>	<b>2.327</b>	<b>305.763</b>

# Egenkapitalopgørelse

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	60.580	191.093	25.000	277.673	0	277.673
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	1.993	0	0	1.993	0	1.993
Korrigeret egenkapital 1. maj	1.000	62.573	191.093	25.000	279.666	0	279.666
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-25.000	-25.000	0	-25.000
Årets opskrivning	0	25.590	0	0	25.590	0	25.590
Årets resultat	0	0	-6.820	30.000	23.180	0	23.180
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>1.000</b>	<b>88.163</b>	<b>184.273</b>	<b>30.000</b>	<b>303.436</b>	<b>0</b>	<b>303.436</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	Koncern	
		2017/18	2016/17
		TDKK	TDKK
Årets resultat		44.537	122.064
Reguleringer	23	-31.332	-40.279
Ændring i driftskapital	24	86.039	122.695
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>99.244</b>	<b>204.480</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.402	1.305
Renteudbetalinger og lignende		-2.617	-6.518
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>98.029</b>	<b>199.267</b>
Betalt selskabsskat		-15.753	-391
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>82.276</b>	<b>198.876</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-5.361	-283
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-6.600	-4.162
Salg af materielle anlægsaktiver		8.500	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		6.069	0
Køb af virksomhed		0	-21.382
Salg af virksomhed		0	100.673
Andre reguleringer		28	654
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>2.636</b>	<b>75.500</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.782	-1.608
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-69.274	-13.910
Betalt udbytte		-32.750	-20.300
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-103.806</b>	<b>-35.818</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-18.894</b>	<b>238.558</b>
Likvider 1. maj		155.807	-82.751
<b>Likvider 30. april</b>		<b>136.913</b>	<b>155.807</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		95.330	116.909
Værdipapirer		41.583	40.349
Kassekredit		0	-1.451
<b>Likvider 30. april</b>		<b>136.913</b>	<b>155.807</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

2L Holding A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Koncernen kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af koncernens frie reserver.

Der henvises til note 12 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	186	11.064	0	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	6.775	8.731	0	0
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	200	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	841	0	0
Salg af investeringsejendomme	0	-180	0	0
	<b>6.961</b>	<b>20.656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	3.305	4.096	730	628
Pensioner	103	0	0	0
Andre omkostninger til social sikring	35	30	5	3
Andre personaleomkostninger	123	35	0	0
	<b>3.566</b>	<b>4.161</b>	<b>735</b>	<b>631</b>
Overført til produktionslønninger	-215	-1.367	0	0
	<b>3.351</b>	<b>2.794</b>	<b>735</b>	<b>631</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

### 4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	63	4	0	0
	<b>63</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63	4	0	0
	<b>63</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
Andel af overskud i dattervirksomheder	49.427	40.694
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	-11
	<b>49.427</b>	<b>40.683</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
<b>6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud i associerede virksomheder	0	111	0	111
Andel af underskud i associerede virksomheder	-803	-129	-803	-129
Afskrivning af goodwill	0	-34	0	-34
	<b>-803</b>	<b>-52</b>	<b>-803</b>	<b>-52</b>
<b>7 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.406	1.476
Renteindtægter associerede virksomheder	296	4	296	4
Andre finansielle indtægter	1.549	5.715	1.515	5.712
	<b>1.845</b>	<b>5.719</b>	<b>3.217</b>	<b>7.192</b>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	850	204
Renteomkostninger associerede virksomheder	735	907	735	907
Andre finansielle omkostninger	1.869	5.611	258	84
	<b>2.604</b>	<b>6.518</b>	<b>1.843</b>	<b>1.195</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>9 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.002	14.686	100	1.051
Årets udskudte skat	2.663	3.680	0	60
Regulering af skat vedrørende tidligere år	995	19	0	19
	<b>4.660</b>	<b>18.385</b>	<b>100</b>	<b>1.130</b>
<b>10 Ophørte aktiviteter</b>				
<b>Bruttotab</b>	<b>-12</b>	<b>174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finansielle indtægter	31	0	0	0
Finansielle omkostninger	0	-156	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	-19	-18	0	0
<b>Resultat af ophørte aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender	1.360	1.391	0	0
Værdipapirer og kapitalandele	525	525	0	0
<b>Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter</b>	<b>1.885</b>	<b>1.916</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gældsforpligtelser	1.886	1.916	0	0
<b>Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter</b>	<b>1.886</b>	<b>1.916</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter til årsregnskabet

## 11 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>
Kostpris 1. maj	602
Tilgang i årets løb	<u>51</u>
Kostpris 30. april	<u>653</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	406
Årets afskrivninger	<u>63</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>469</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>184</u></b>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>

## 12 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b> <u>Investerings- ejendomme</u> TDKK
Kostpris 1. maj	143.404
Tilgang i årets løb	5.310
Afgang i årets løb	<u>-7.916</u>
Kostpris 30. april	<u>140.798</u>
Værdireguleringer 1. maj	67.441
Årets værdireguleringer	<u>6.461</u>
Værdireguleringer 30. april	<u>73.902</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>214.700</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>3.452</u>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model 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:

	Koncern	
	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	214.700	210.845
Budgetperiode	2018/19	2017/18
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0-2%	0-2%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0-2%	0-2%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	0-2,5%	0-2,5%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,00 % - 8,25 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,2 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,7	5,2	5,7
Dagsværdi	237.500	214.700	195.900
Ændring i dagsværdi	22.800	0	-18.800

# Noter til årsregnskabet

## 13 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	33.337	40.819
Tilgang i årets løb	2.838	0
Afgang i årets løb	0	-7.481
Overførsler i årets løb	4.880	0
Kostpris 30. april	41.055	33.338
Værdireguleringer 1. maj	62.963	68.510
Årets afgang	0	-39.530
Årets resultat	42.645	40.683
Udbytte til moderselskabet	-24.000	-6.700
Andre reguleringer	8.775	0
Overførsler i årets løb	-2.220	0
Værdireguleringer 30. april	88.163	62.963
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>129.218</b>	<b>96.301</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kornaksen A/S	København	501	67%	3.576.824	3.034.231
2L Ejendomme A/S	København	501	100%	15.985.697	1.883.995
2L Management Holding A/S	København	721	83%	-826.444	-723.461
Nysted Strandhuse A/S	København	500	83%	-1.202.145	-38.659
Kedelsmedien A/S	København	500	100%	56.670.051	5.719.234
Bergsøesvej 17 A/S	København	5.000	100%	14.476.129	1.429.112
Saugværket A/S	København	500	100%	2.741.832	69.989
2L Siloen ApS	København	50	100%	10.120.675	2.306.269
Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S	København	500	100%	-27.896.343	11.964
Nicolai Eigvedsgade A/S	København	125	83%	5.375.346	81
3L Entreprise A/S	København	3.000	67%	3.821.419	-423.205
Orion III P/S	København	500	100%	29.210.821	24.247.760
Orion III Komplementar IVS	København	0	100%	12.346	12.345

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. maj	25.566	4.184	25.566	4.184
Tilgang i årets løb	30	21.382	30	21.382
Afgang i årets løb	-10	0	-10	0
Overførsler i årets løb	-4.880	0	-4.880	0
Kostpris 30. april	<u>20.706</u>	<u>25.566</u>	<u>20.706</u>	<u>25.566</u>
Værdireguleringer 1. maj	-2.383	-2.331	-2.383	-2.331
Årets resultat	-796	-19	-796	-19
Afskrivning på goodwill	0	-34	0	-34
Overførsler i årets løb	2.220	0	2.220	0
Værdireguleringer 30. april	<u>-959</u>	<u>-2.384</u>	<u>-959</u>	<u>-2.384</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>19.747</u></b>	<b><u>23.182</u></b>	<b><u>19.747</u></b>	<b><u>23.182</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
StatuManu ICP ApS	Glostrup	89	20%	-1.339	-687
Komplementarselskab et Rigensgade					
Kaserne	København	50	20%	38	-4
Partnerselskabet Rigensgade Kaserne	København	7.000	29%	68.976	-1.024
Kiss Development ApS	Vordingborg	50	30%	-148	-198
Kiss Development Køge II ApS	Vordingborg	50	30%	0	0

# Noter til årsregnskabet

## 15 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab		
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	671	1.417	12.845	671	1.417
Tilgang i årets løb	15.251	12.695	0	15.251	3.732
Afgang i årets løb	0	-4.490	-5.440	0	0
Kostpris 30. april	15.922	9.622	7.405	15.922	5.149
Årets værdireguleringer	0	23.500	0	0	0
Værdireguleringer 30. april	0	23.500	0	0	0
Nedskrivninger 1. maj	0	402	0	0	402
Årets nedskrivninger	0	973	0	0	973
Nedskrivninger 30. april	0	1.375	0	0	1.375
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>15.922</b>	<b>31.747</b>	<b>7.405</b>	<b>15.922</b>	<b>3.774</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Færdigvarer og handelsvarer	3.031	3.031	0	0
	<b>3.031</b>	<b>3.031</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 16 Varebeholdninger

I "Færdigvarer og handelsvarer" indgår aktiverede finansieringsomkostninger med i alt TDKK 504.

## 17 Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af igangværende arbejder	687	1.262	0	0
	<b>687</b>	<b>1.262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 18 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>19 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	24.031	37.312	0	-60
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.663	3.680	0	60
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	480	-16.961	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april</b>	<b>27.174</b>	<b>24.031</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Det indregnede skatteaktiv består af andre hensættelser vedr. udbedring af fejl og mangler på byggeri. Skatteaktivet forventes udnyttet indenfor de kommende 5 år. Endvidere består skatteaktivet af amortiserede låneomkostninger. Skatteaktivet forventes realiseret i takt med nedbringelse af gældsforpligtelser.

## 20 Andre hensættelser

Virksomheden giver 1 til 5 års garanti på visse arbejder og forpligter sig derved til at udbedre fejl og mangler.

Andre hensættelser	1.492	2.372	0	0
	<b>1.492</b>	<b>2.372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 21 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	58.460	62.496	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.296	13.445	0	0
Langfristet del	73.756	75.941	0	0
Inden for 1 år	2.215	1.812	0	0
	<b>75.971</b>	<b>77.753</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	1.451	0	0
Langfristet del	0	1.451	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>1.451</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>				
Efter 5 år	2.854	1.421	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.183	559	0	0
Langfristet del	4.037	1.980	0	0
Inden for 1 år	135	774	0	0
Øvrig kortfristet gæld	7.473	24.032	226	184
Kortfristet del	7.608	24.806	226	184
	<b>11.645</b>	<b>26.786</b>	<b>226</b>	<b>184</b>

## 22 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
<b>23 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-1.845	-5.719
Finansielle omkostninger	2.604	6.518
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-6.899	-19.991
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-841
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	803	52
Skat af årets resultat	4.679	18.385
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-6.227	15.862
Andre reguleringer	-24.447	-54.545
	<b>-31.332</b>	<b>-40.279</b>
<b>24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	0	220.322
Ændring i tilgodehavender	114.476	-107.224
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-880	2.286
Ændring i leverandører m.v.	-27.557	7.311
	<b>86.039</b>	<b>122.695</b>
<b>25 Pengestrømsopgørelse - salg af virksomhed</b>		
Bogført værdi af nettoaktiver i dattervirksomhed	0	46.810
Frasolgt likvide beholdninger	0	-683
Salgspris på nettoaktiver i dattervirksomhed	0	54.545
	<b>0</b>	<b>100.672</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

### 26 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejendomme, værdipapirer og sikringskonto med en regnskabsmæssig værdi på	212.825	208.970	0	0
--	---------	---------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for 3. mand:

Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.500	2.263	0	0
--	-------	-------	---	---

#### Eventualforpligtelser

Der verserer på balancedagen en voldgiftssag mod ét af koncernens selskaber for et beløb på i alt DKK 2,2 mio. Sagen omhandler ekstraarbejder på en udført entreprise. Selskabets ledelse har i samråd med advokat vurderet, at man ikke er ansvarlig som påklaget og at sagen ikke vil medføre tab, hvorfor der ikke hensættes til dette.

Der er afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæringer indenfor koncernen, gældende til 30. april 2019.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Den samlede indregnede selskabsskat i koncernen udgør TDKK 1.019. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabernes selskabsskat og kildeskat kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 27 Nærtstående parter

### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Lars-Erik Houmann Christensen A/S, Rigensgade 9, 1316 København K

Lau Kristensen A/S, Rigengsgade 9, 1316 København K

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2L Holding A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017/18 er aflagt i TDKK.

### **Særligt vedrørende konsolidering af datterselskabet Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S**

Det er ledelsen vurdering, at der er væsentlig usikkerhed om hvorvidt selskabet vil kunne fortsætte driften 12 måneder fra balancedagen.

Selskabets nettoaktiver er indregnet til indre værdi i koncernens balance med TDKK o.

Regulering af nettoaktiverne i Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S er baseret på en vurdering af selskabets egen kreditrisiko. Ved at tage højde for dette, er selskabets gæld nedskrevet med TDKK 27.896, hvilket er indregnet i koncernregnskabet.

Afviklingen af aktiviteterne vil således ikke påvirke koncernens resultat for 2018/19, idet påvirkningen er indregnet i koncernens resultat og egenkapital.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet 2L Holding A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

### 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 finansiel 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”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 øvrige koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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 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.

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

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

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

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Kapitalandele i associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "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 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 de associerede virksomheder.

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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Endvidere omfatter andre værdipapirer og kapitalandele unoterede aktier og anparter, der måles til dagsværdi. Såfremt dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt måles de til kostpris.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos associerede virksomheder.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af projekter inden for fast ejendom. Projekter optages til direkte medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af projekter indregnes i kostprisen over opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.



# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acountobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier.

Dagsværdien på obligationer og aktier opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 proventuet 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

#### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver og "Kassekreditter". "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$