

---

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

Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 21 04 85 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/9 2017

Philip S. Thorsen  
Dirigent



**pwc**

# 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 17

Noter til årsregnskabet 19

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. september 2017

## 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2L Holding A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, 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 21. september 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

2L Holding A/S  
Danneskiold-Samsøes Allé 55  
1434 København K

Telefon: 7020 0235

Telefax: 7020 0236

CVR-nr.: 21 04 85 42

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen

Philip S. Thorsen

Jane Hagbarth Olsen

## Direktion

Jane Hagbarth Olsen

## Revision

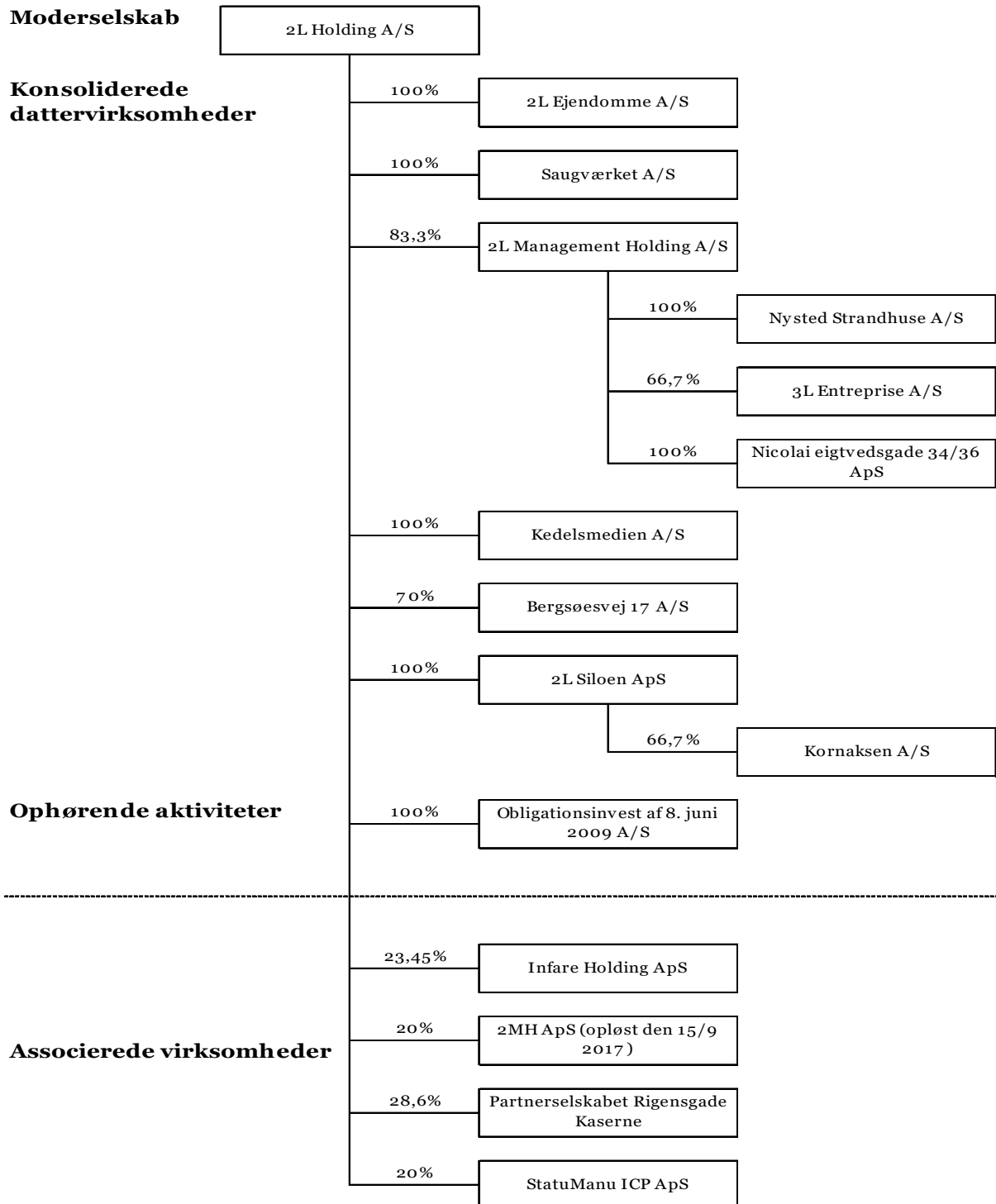
PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70C

4200 Slagelse

# Koncernoversigt





# Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	144.098	59.624	22.241	33.306	72.942
Resultat før finansielle poster	141.300	58.117	21.630	27.384	42.882
Årets resultat	122.064	37.798	13.168	110.038	24.948
<b>Balance</b>					
Balancesum	522.809	664.661	506.671	485.604	439.939
Egenkapital	297.317	195.548	173.988	229.820	139.646
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	198.876	-109.171	-38.897	40.393	27.384
- investeringsaktivitet	75.500	12.792	36.383	125.040	4.948
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-283	-85	-770	-49.737	-1.745
- finansieringsaktivitet	-35.818	-26.184	-85.740	-77.343	-13.072
Årets forskydning i likvider	238.558	-122.563	-88.254	88.090	19.260
Antal medarbejdere	5	5	3	17	45
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	27,0%	8,7%	4,3%	5,6%	9,7%
Soliditetsgrad	56,9%	29,4%	34,3%	47,3%	31,7%
Forrentning af egenkapital	49,5%	20,5%	6,5%	59,6%	19,6%

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 2016/17 udviser et overskud på TDKK 122.064, heraf værdireguleringer på TDKK 20.656, og koncernens balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på TDKK 297.317.

## 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. Årets resultat er væsentligt påvirket af avance ved salg af et datterselskab samt salget af lejligheder i et ejendomsprojekt i et af koncernens selskaber.

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 2017/18.

## 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 2017 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2016/17 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	
		2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>	2	<b>123.442</b>	<b>16.750</b>	<b>54.227</b>	<b>103</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	20.656	42.874	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>144.098</b>	<b>59.624</b>	<b>54.227</b>	<b>103</b>
Personaleomkostninger	4	-2.794	-1.505	-631	-653
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	-4	-2	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>141.300</b>	<b>58.117</b>	<b>53.596</b>	<b>-550</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	40.683	41.822
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7	-52	565	-52	565
Finansielle indtægter	8	5.719	928	7.192	2.636
Finansielle omkostninger	9	-6.518	-10.533	-1.195	-4.350
<b>Resultat før skat</b>		<b>140.449</b>	<b>49.077</b>	<b>100.224</b>	<b>40.123</b>
Skat af årets resultat	10	-18.385	-11.279	-1.130	236
<b>Årets resultat</b>		<b>122.064</b>	<b>37.798</b>	<b>99.094</b>	<b>40.359</b>

# Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	25.000	20.000	25.000	20.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-5.600	11.188
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	15.862	318	0	0
Overført resultat	<u>81.202</u>	<u>17.480</u>	<u>79.694</u>	<u>9.171</u>
	<b><u>122.064</u></b>	<b><u>37.798</u></b>	<b><u>99.094</u></b>	<b><u>40.359</u></b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	13	210.845	336.966	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	196	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>211.041</b>	<b>336.966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	14	0	0	96.301	109.327
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	23.182	1.854	23.182	1.854
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	16	0	0	29.345	16.500
Tilgodehavender i associerede virksomheder	16	671	0	671	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	16	1.015	1.596	1.015	1.596
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.868</b>	<b>3.450</b>	<b>150.514</b>	<b>129.277</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>235.909</b>	<b>340.416</b>	<b>150.514</b>	<b>129.277</b>
<b>Varebeholdninger</b>	17	<b>3.031</b>	<b>223.353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		115.976	5.494	101.661	284
Igangværende arbejder for fremmed regning	18	1.262	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	5.021	29.838
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		26	7	26	7
Andre tilgodehavender		7.270	11.777	7.339	1.010
Udskudt skatteaktiv	20	445	0	0	60
Selskabsskat		241	288	241	436
Periodeafgrænsningsposter	19	0	291	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>125.220</b>	<b>17.857</b>	<b>114.288</b>	<b>31.635</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>39.824</b>	<b>30.666</b>	<b>39.824</b>	<b>30.666</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>116.909</b>	<b>50.412</b>	<b>9.577</b>	<b>29.425</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	11	<u>1.916</u>	<u>1.957</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>286.900</u>	<u>324.245</u>	<u>163.689</u>	<u>91.726</u>
Aktiver		<u>522.809</u>	<u>664.661</u>	<u>314.203</u>	<u>221.003</u>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	60.579	66.179
Overført resultat		251.671	170.465	191.092	111.399
Foreslået udbytte for regnskabsåret		25.000	20.000	25.000	20.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>277.671</b>	<b>191.465</b>	<b>277.671</b>	<b>198.578</b>
Minoritetsinteresser		19.646	4.083	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>297.317</b>	<b>195.548</b>	<b>277.671</b>	<b>198.578</b>
Hensættelse til udskudt skat	20	24.476	37.312	0	0
Andre hensættelser	21	2.372	86	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>26.848</b>	<b>37.398</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		75.941	150.277	0	0
Kreditinstitutter		1.451	1.214	0	0
Anden gæld		1.980	1.985	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	22	<b>79.372</b>	<b>153.476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	22	1.812	1.789	0	0
Kreditinstitutter	22	0	162.624	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	382	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.563	24.632	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	5.954	8.157
Gæld til associerede virksomheder		56.241	70.841	29.734	13.978
Selskabsskat		14.468	0	660	0



# Balance 30. april

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Anden gæld	22	24.807	14.062	184	290
Periodeafgrænsningsposter	23	465	1.952	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	11	1.916	1.957	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>119.272</b>	<b>278.239</b>	<b>36.532</b>	<b>22.425</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>198.644</b>	<b>431.715</b>	<b>36.532</b>	<b>22.425</b>
<b>Passiver</b>		<b>522.809</b>	<b>664.661</b>	<b>314.203</b>	<b>221.003</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	27				
Nærtstående parter	28				
Anvendt regnskabspraksis	29				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Reserve for net- toopskrivning		Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	Selskabs- kapital	efter den indre værdis metode					
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	0	170.469	20.000	191.469	4.083	195.552
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000	-300	-20.300
Årets resultat	0	0	81.202	25.000	106.202	15.863	122.065
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>251.671</b>	<b>25.000</b>	<b>277.671</b>	<b>19.646</b>	<b>297.317</b>

## Moderselskab

	Reserve for net- toopskrivning		Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	Selskabs- kapital	efter den indre værdis metode					
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	66.179	111.398	20.000	198.577	0	198.577
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000	0	-20.000
Årets resultat	0	-5.600	79.694	25.000	99.094	0	99.094
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>1.000</b>	<b>60.579</b>	<b>191.092</b>	<b>25.000</b>	<b>277.671</b>	<b>0</b>	<b>277.671</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	Koncern	
		2016/17	2015/16
		TDKK	TDKK
Årets resultat		122.064	37.798
Reguleringer	24	-40.279	-22.209
Ændring i driftskapital	25	122.695	-115.333
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>204.480</b>	<b>-99.744</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.305	1.034
Renteudbetalinger og lignende		-6.518	-8.666
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>199.267</b>	<b>-107.376</b>
Betalt selskabsskat		-391	-1.795
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>198.876</b>	<b>-109.171</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-283	-85
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-4.162	0
Salg af materielle anlægsaktiver		0	11.403
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	106
Køb af virksomhed		-21.382	-352
Salg af virksomhed	26	100.673	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	2.409
Andre reguleringer		654	-689
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>75.500</b>	<b>12.792</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.608	-6.742
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-3.430
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-13.910	0
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		0	12.210
Minoritetsinteresser		-300	-8.222
Betalt udbytte		-20.000	-20.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-35.818</b>	<b>-26.184</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>238.558</b>	<b>-122.563</b>
Likvider 1. maj		-82.751	39.812
<b>Likvider 30. april</b>		<b>155.807</b>	<b>-82.751</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		TDKK	TDKK
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		116.909	50.412
Værdipapirer		40.349	31.191
Kassekredit		-1.451	-164.354
<b>Likvider 30. april</b>		<b><u>155.807</u></b>	<b><u>-82.751</u></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 13 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 2 Særlige poster

Ud af bruttfortjenesten på TDKK 125.331 udgør gevinst ved salg af kapitalandele TDKK 54.545.

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	11.064	6.085	0	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	8.731	35.854	0	0
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	200	-500	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	841	1.279	0	0
Salg af investeringsejendomme	-180	156	0	0
	<b>20.656</b>	<b>42.874</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>4 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	4.096	3.026	628	607
Andre omkostninger til social sikring	30	3	3	3
Andre personaleomkostninger	35	43	0	43
	<b>4.161</b>	<b>3.072</b>	<b>631</b>	<b>653</b>
Overført til projektbeholdninger	-1.367	-1.567	0	0
	<b>2.794</b>	<b>1.505</b>	<b>631</b>	<b>653</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion</b>	<b>588</b>	<b>587</b>	<b>588</b>	<b>587</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>5 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	2	0	0
	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	2	0	0
	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
Andel af overskud i dattervirksomheder			40.694	41.822
Andel af underskud i dattervirksomheder			-11	0
			<b>40.683</b>	<b>41.822</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>7 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud i associerede virksomheder	111	650	111	650
Andel af underskud i associerede virksomheder	-129	0	-129	0
Afskrivning af goodwill	-34	0	-34	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-85	0	-85
	<b>-52</b>	<b>565</b>	<b>-52</b>	<b>565</b>
<b>8 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.476	1.793
Renteindtægter associerede virksomheder	4	0	4	0
Andre finansielle indtægter	5.715	928	5.712	843
	<b>5.719</b>	<b>928</b>	<b>7.192</b>	<b>2.636</b>
<b>9 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	204	1.330
Renteomkostninger associerede virksomheder	907	1.043	907	1.043
Andre finansielle omkostninger	5.611	9.490	84	1.977
	<b>6.518</b>	<b>10.533</b>	<b>1.195</b>	<b>4.350</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>10 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	14.686	-90	1.051	-176
Årets udskudte skat	3.680	11.369	60	-60
Regulering af skat vedrørende tidligere år	19	0	19	0
	<b>18.385</b>	<b>11.279</b>	<b>1.130</b>	<b>-236</b>
<b>11 Ophørte aktiviteter</b>				
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>174</b>	<b>-14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finansielle indtægter	0	143	0	0
Finansielle omkostninger	-156	-101	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>18</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	-18	-28	0	0
<b>Resultat af ophørte aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender	1.391	1.432	0	0
Værdipapirer og kapitalandele	525	525	0	0
<b>Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter</b>	<b>1.916</b>	<b>1.957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gældsforpligtelser	1.916	1.957	0	0
<b>Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter</b>	<b>1.916</b>	<b>1.957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter til årsregnskabet

## 12 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. maj	402
Tilgang i årets løb	200
Kostpris 30. april	602
Ned- og afskrivninger 1. maj	402
Årets afskrivninger	4
Ned- og afskrivninger 30. april	406
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>196</b>
Afskrives over	3-5 år

## 13 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b> Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. maj	143.321
Tilgang i årets løb	83
Kostpris 30. april	143.404
Værdireguleringer 1. maj	47.444
Årets værdireguleringer	19.997
Værdireguleringer 30. april	67.441
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>210.845</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	3.452

## Noter til årsregnskabet

### 13 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	210.845	336.966
Budgetperiode	2017/18	2016/17
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0-2%	0-3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0-2%	0-2%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	0-2,5%	0-2,5%

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Værdi	8.500	202.345	0	210.845
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	199.945	0	199.945

# Noter til årsregnskabet

## 13 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25 % - 8,25 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,4 %.

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	-0,25 % TDKK	Basis TDKK	0,25 % TDKK
Afkastprocent	5,15	5,40	5,65
Dagsværdi	212.230	202.345	193.340
Ændring i dagsværdi	9.885	0	-9.005

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK
<b>14 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	40.819	40.817
Afgang i årets løb	-7.481	0
Kostpris 30. april	<u>33.338</u>	<u>40.817</u>
Værdireguleringer 1. maj	68.510	55.478
Årets afgang	-39.530	0
Årets resultat	40.683	41.822
Udbytte til moderselskabet	-6.700	-28.790
Værdireguleringer 30. april	<u>62.963</u>	<u>68.510</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>96.301</u></b>	<b><u>109.327</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kornaksen A/S	København	501	67%	44.542	45.701
2L Ejendomme A/S	København	501	100%	14.102	4.164
2L Management Holding A/S	København	721	83%	-1.267	-88
Nysted Strandhuse A/S	København	500	83%	-1.163	-33
Kedelsmedien A/S	København	500	100%	50.451	15.133
Bergsøesvej 17 A/S	København	5.000	70%	11.054	799
Saugværket A/S	København	500	100%	2.672	-11
2L Siloen ApS	København	50	100%	20.838	22.818
Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S	København	500	100%	-27.908	349
Nicolai Eigtvedsgade A/S	København	125	83%	5.375	-333
3L Entreprise A/S	København	3.000	67%	4.495	1.195

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>15 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. maj	4.184	3.833	4.184	3.833
Tilgang i årets løb	21.382	352	21.382	352
Kostpris 30. april	25.566	4.185	25.566	4.185
Værdireguleringer 1. maj	-2.331	-487	-2.331	-487
Årets resultat	-19	650	-19	650
Modtagne udbytter	0	-2.409	0	-2.409
Årets opskrivninger, netto	0	-85	0	-85
Afskrivning på goodwill	-34	0	-34	0
Værdireguleringer 30. april	-2.384	-2.331	-2.384	-2.331
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>23.182</b>	<b>1.854</b>	<b>23.182</b>	<b>1.854</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Infare Holding ApS	København	907	23%	38.222	2.858
2MH ApS (opløst pr. 15/9 2017)	København	50	20%	-	-
Partnerselskabet Rigensgade Kaserne	København	7.000	28,6%	-	-
StatuManu ICP ApS	Glostrup	89	20%	653	-647

## Noter til årsregnskabet

### 16 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	0	1.417	20.000	0	1.417
Tilgang i årets løb	671	0	9.345	671	0
Kostpris 30. april	671	1.417	29.345	671	1.417
Værdireguleringer 1. maj	0	178	0	0	178
Tilbageførte opskrivninger på afhændede aktiver	0	-178	0	0	-178
Årets nedskrivninger	0	402	0	0	402
Nedskrivninger 30. april	0	402	0	0	402
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>671</b>	<b>1.015</b>	<b>29.345</b>	<b>671</b>	<b>1.015</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>17 Varebeholdninger</b>				
Varer under fremstilling	0	223.353	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	3.031	0	0	0
	<b>3.031</b>	<b>223.353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### 18 Igangværende arbejder for fremmed regning

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

# Noter til årsregnskabet

## 19 Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>20 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	37.312	25.943	-60	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-13.281	11.369	60	-60
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april</b>	<b>24.031</b>	<b>37.312</b>	<b>0</b>	<b>-60</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.

## 21 Andre hensættelser

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

Andre hensættelser	2.372	86	0	0
	<b>2.372</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 22 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	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	62.496	137.929	0	0
Mellem 1 og 5 år	13.445	12.348	0	0
Langfristet del	75.941	150.277	0	0
Inden for 1 år	1.812	1.789	0	0
	<b>77.753</b>	<b>152.066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	0	1.214	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.451	0	0	0
Langfristet del	1.451	1.214	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	162.624	0	0
	<b>1.451</b>	<b>163.838</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>				
Efter 5 år	1.421	1.491	0	0
Mellem 1 og 5 år	559	494	0	0
Langfristet del	1.980	1.985	0	0
Inden for 1 år	774	4.219	0	0
Øvrig kortfristet gæld	24.033	9.843	184	290
Kortfristet del	24.807	14.062	184	290
	<b>26.787</b>	<b>16.047</b>	<b>184</b>	<b>290</b>

## 23 Periodeafgrænsningsposter

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



## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK
<b>24 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-5.719	-928
Finansielle omkostninger	6.518	10.533
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-19.991	-41.595
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-841	-1.279
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	52	-565
Skat af årets resultat	18.385	11.307
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	15.862	318
Andre reguleringer	-54.545	0
	<b>-40.279</b>	<b>-22.209</b>
<b>25 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	220.322	-130.656
Ændring i tilgodehavender	-107.224	-7.890
Ændring i andre hensatte forpligtelser	2.286	86
Ændring i leverandører m.v.	7.311	23.127
	<b>122.695</b>	<b>-115.333</b>
<b>26 Pengestrømsopgørelse - Salg af dattervirksomhed</b>		
Bogført værdi af nettoaktiver i dattervirksomhed	46.810	0
Frasolgt likvide beholdninger	-683	0
Salgspris på nettoaktiver i dattervirksomhed	54.545	0
	<b>100.672</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Ejendomme, varebeholdning, værdipapirer og sikringskonto med en regnskabsmæssig værdi på	208.970	559.868	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for 3. mand:				
Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.263	2.733	0	0

### Eventualforpligtelser

Der er afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæringer indenfor koncernen, gældende til 30. april 2018.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Den samlede indregnede selskabsskat i koncernen udgør TDKK 15.150. 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

## 28 Nærtstående parter

### Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er sket på markedsmæssige vilkår.

### 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, Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

Lau Kristensen A/S, Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2L Holding A/S for 2016/17 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 2016/17 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 27.908, hvilket er indregnet i koncernregnskabet.

Afviklingen af aktiviteterne vil således ikke påvirke koncernens resultat for 2017/18, 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

## 29 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

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

#### 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.

#### 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

## 29 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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme 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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2017 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, tom-

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gang, 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.

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

### **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 13.200 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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

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



# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I balancen indregnes under posten "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 positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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. Har moderselskabet 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.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos associerede virksomheder.

### Varebeholdninger

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

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed 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.

### Tilgodehavender

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

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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 acotobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnemeter og renter mv.

### **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.

### **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

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

### 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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang koncernens egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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

## 29 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$