
2L Holding A/S

Nytorv 9, 1450 København K

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 21 04 85 42

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/9 2019

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 11

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 16

Noter til årsregnskabet 17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. september 2019

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2L Holding A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, 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.

Ringsted, den 10. september 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

2L Holding A/S
Nytorv 9
1450 København K

Telefon: 7020 0235
Telefax: 7020 0236

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

Bestyrelse

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

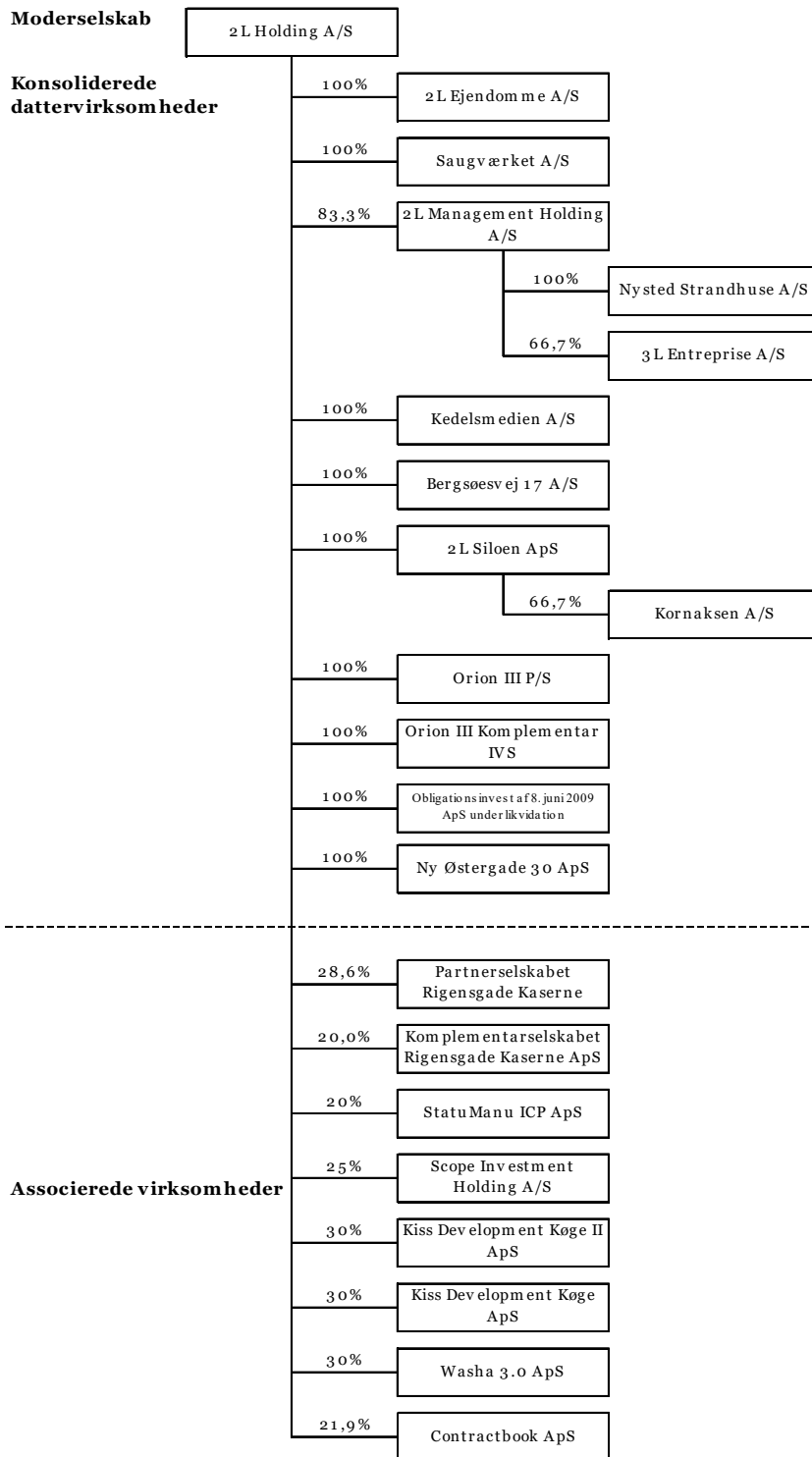
Direktion

Jane Hagbarth Olsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	24.005	30.887	144.098	59.624	22.241
Resultat før finansielle poster	20.405	27.258	141.300	58.117	21.630
Årets resultat	16.325	44.536	122.064	37.798	13.168
Balance					
Balancesum	445.075	435.091	522.809	664.661	506.671
Egenkapital	291.227	305.762	297.317	195.548	173.988
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	2.550	82.338	198.876	-109.171	-38.897
- investeringsaktivitet	-55.048	2.636	75.500	12.792	36.383
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-23.217	-5.361	-283	-85	-770
- finansieringsaktivitet	-9.131	-103.806	-35.818	-26.184	-85.740
Årets forskydning i likvider	-61.629	-18.832	238.558	-122.563	-88.254
Antal medarbejdere	5	6	5	5	3
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,6%	6,3%	27,0%	8,7%	4,3%
Soliditetsgrad	65,4%	70,3%	56,9%	29,4%	34,3%
Forrentning af egenkapital	5,5%	14,8%	49,5%	20,5%	6,5%

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 2018/19 udviser et overskud før skat på TDKK 21.430, heraf værdireguleringer på TDKK 13.536, og koncernens balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på TDKK 291.227.

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.

Datterselskabet Obligationsinvest af 8. juni 2009 ApS er under likvidation og forventes opløst indenfor de næste 12 måneder, hvorfor nettoaktiver er indregnet til koncernens forventede nettorealiseringsværdi på DKK 0. Der henvises til regnskabspraksis og note 10 for en nærmere gennemgang af forholdet.

Ledelsen betragter det samlede resultat som tilfredsstillende og forventer et positivt resultat i 2019/20.

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 2019 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2018/19 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	
		2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		10.469	23.926	-606	-393
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	13.536	6.961	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		24.005	30.887	-606	-393
Personaleomkostninger	3	-3.533	-3.566	-991	-735
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-67	-63	-4	0
Resultat før finansielle poster		20.405	27.258	-1.601	-1.128
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	13.749	49.427
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	-174	-803	-174	-803
Finansielle indtægter	7	6.449	25.345	7.798	3.217
Finansielle omkostninger	8	-5.250	-2.604	-1.726	-1.843
Resultat før skat		21.430	49.196	18.046	48.870
Skat af årets resultat	9	-5.105	-4.660	-1.317	-100
Årets resultat		16.325	44.536	16.729	48.770

Balance 30. april

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	12	251.334	214.700	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	236	184	115	0
Materielle anlægsaktiver		251.570	214.884	115	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	119.966	129.218
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	24.766	19.747	24.766	19.747
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	15	0	0	5.560	7.405
Tilgodehavender i associerede virksomheder	15	16.566	15.922	16.566	15.922
Andre værdipapirer og kapitalandele	15	29.211	31.747	2.315	3.774
Andre tilgodehavender	15	27.727	0	27.727	0
Finansielle anlægsaktiver		98.270	67.416	196.900	176.066
Anlægsaktiver		349.840	282.300	197.015	176.066
Varebeholdninger	16	3.031	3.031	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.111	2.255	199	241
Igangværende arbejder for fremmed regning	17	0	687	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	36.055	25.196
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.843	95	1.843	95
Andre tilgodehavender		3.464	5.138	2.366	1.253
Udskudt skatteaktiv	20	437	524	0	0
Selskabsskat		1.060	805	233	333
Periodeafgrænsningsposter	18	1.889	1.983	0	0
Tilgodehavender		14.804	11.487	40.696	27.118
Værdipapirer		56.642	41.058	56.642	41.058

Balance 30. april

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Likvide beholdninger		19.447	95.330	6.263	63.967
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	10	1.311	1.885	0	0
Omsætningsaktiver		95.235	152.791	103.601	132.143
Aktiver		445.075	435.091	300.616	308.209

Balance 30. april

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	77.779	87.204
Overført resultat		289.165	272.435	211.386	185.231
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	30.000	0	30.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		290.165	303.435	290.165	303.435
Minoritetsinteresser		1.062	2.327	0	0
Egenkapital		291.227	305.762	290.165	303.435
Hensættelse til udskudt skat	20	32.146	27.698	0	0
Andre hensættelser	21	1.577	1.492	0	0
Hensatte forpligtelser		33.723	29.190	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		95.232	73.756	0	0
Anden gæld		3.647	4.037	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	22	98.879	77.793	0	0

Balance 30. april

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	22	2.832	2.215	0	0
Kreditinstitutter		1.330	0	18	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.688	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.872	7.012	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	8.514	3.500
Gæld til associerede virksomheder		708	1.477	699	1.047
Selskabsskat		359	1.376	359	0
Anden gæld	22	4.910	7.611	861	227
Periodeafgrænsningsposter	23	1.236	769	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	10	1.311	1.886	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		21.246	22.346	10.451	4.774
Gældsforpligtelser		120.125	100.139	10.451	4.774
Passiver		445.075	435.091	300.616	308.209
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	19				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	26				
Nærtstående parter	27				
Anvendt regnskabspraksis	28				

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 værdi metode					
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	0	272.436	30.000	303.436	2.327	305.763
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-30.000	-30.000	-1.000	-31.000
Årets opskrivning	0	0	0	0	0	139	139
Årets resultat	0	0	16.729	0	16.729	-404	16.325
Egenkapital 30. april	1.000	0	289.165	0	290.165	1.062	291.227

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 værdi metode					
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	88.163	184.273	30.000	303.436	0	303.436
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-30.000	-30.000	0	-30.000
Årets resultat	0	-10.384	27.113	0	16.729	0	16.729
Egenkapital 30. april	1.000	77.779	211.386	0	290.165	0	290.165

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	Koncern	
		2018/19	2017/18
		TDKK	TDKK
Årets resultat		16.325	44.536
Reguleringer	24	-9.549	-31.269
Ændring i driftskapital	25	-4.686	86.039
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.090	99.306
Renteindbetalinger og lignende		6.449	1.402
Renteudbetalinger og lignende		-4.148	-2.617
Pengestrømme fra ordinær drift		4.391	98.091
Betalt selskabsskat		-1.841	-15.753
Pengestrømme fra driftsaktivitet		2.550	82.338
Køb af materielle anlægsaktiver		-23.217	-5.361
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-31.831	-6.600
Salg af materielle anlægsaktiver		0	8.500
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	6.069
Andre reguleringer		0	28
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-55.048	2.636
Ændring af gæld til realkreditinstitutter		21.869	-1.782
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-69.274
Betalt udbytte		-31.000	-32.750
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-9.131	-103.806
Ændring i likvider		-61.629	-18.832
Likvider 1. maj		136.388	155.220
Likvider 30. april		74.759	136.388
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		19.447	95.330
Værdipapirer		56.642	41.058
Kassekredit		-1.330	0
Likvider 30. april		74.759	136.388

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	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	11.336	186	0	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	2.200	6.775	0	0
	13.536	6.961	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	3.273	3.305	982	730
Pensioner	109	103	0	0
Andre omkostninger til social sikring	42	35	9	5
Andre personaleomkostninger	109	123	0	0
	3.533	3.566	991	735
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	6	1	1

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	67	63	4	0
	67	63	4	0
Der specificeres således:				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	67	63	4	0
	67	63	4	0

	Moderselskab	
	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	13.749	49.427
	13.749	49.427

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	240	0	240	0
Andel af underskud i associerede virksomheder	-26	-803	-26	-803
Afskrivning af goodwill	-388	0	-388	0
	-174	-803	-174	-803

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
7 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	23.500	0	0
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.368	1.406
Renteindtægter associerede virksomheder	458	296	458	296
Andre finansielle indtægter	5.991	1.549	5.972	1.515
	6.449	25.345	7.798	3.217
8 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	1.076	0	0	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.274	850
Renteomkostninger associerede virksomheder	224	735	224	735
Andre finansielle omkostninger	3.950	1.869	228	258
	5.250	2.604	1.726	1.843
9 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	613	1.002	1.317	100
Årets udskudte skat	4.492	2.663	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	995	0	0
	5.105	4.660	1.317	100

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
10 Ophørte aktiviteter				
Bruttotab	-12	-12	0	0
Finansielle indtægter	0	31	0	0
Finansielle omkostninger	-13	0	0	0
Resultat før skat	-25	19	0	0
Skat af årets resultat	25	-19	0	0
Resultat af ophørte aktiviteter	0	0	0	0
Tilgodehavender	1.311	1.360	0	0
Værdipapirer og kapitalandele	0	525	0	0
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	1.311	1.885	0	0
Gældsforpligtelser	1.311	1.886	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	1.311	1.886	0	0

11 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. maj	653
Tilgang i årets løb	119
Kostpris 30. april	772
Ned- og afskrivninger 1. maj	467
Årets afskrivninger	69
Ned- og afskrivninger 30. april	536
Regnskabsmæssig værdi 30. april	236
Afskrives over	3-5 år

Noter til årsregnskabet

12 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. maj	140.799
Tilgang i årets løb	23.097
Kostpris 30. april	163.896
Værdireguleringer 1. maj	73.902
Årets værdireguleringer	13.536
Værdireguleringer 30. april	87.438
Regnskabsmæssig værdi 30. april	251.334
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	3.452

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	
	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	251.334	214.700
Budgetperiode	2019/20	2018/19
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%

Noter til årsregnskabet

12 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,0 % - 7,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,3 %.

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 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Afkastprocent	4,8	5,3	5,8
Dagsværdi	269.800	251.334	235.500
Ændring i dagsværdi	18.466	0	-15.834

Noter til årsregnskabet

13 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	41.054	33.337
Tilgang i årets løb	0	2.838
Overførsler i årets løb	0	4.880
Kostpris 30. april	41.054	41.055
Værdireguleringer 1. maj	88.163	62.963
Årets resultat	13.749	42.645
Udbytte til moderselskabet	-23.000	-24.000
Andre reguleringer	0	8.775
Overførsler i årets løb	0	-2.220
Værdireguleringer 30. april	78.912	88.163
Regnskabsmæssig værdi 30. april	119.966	129.218

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kornaksen A/S	København	501	67%	358	-219
2L Ejendomme A/S	København	501	100%	21.257	5.271
2L Management Holding A/S	København	721	83%	-3.053	-1.024
Nysted Strandhuse A/S	København	500	83%	-1.243	-41
Kedelsmedien A/S	København	500	100%	52.754	6.084
Bergsøesvej 17 A/S	København	5.000	100%	14.202	3.726
Saugværket A/S	København	500	100%	2.813	71
2L Siloen ApS	København	50	100%	893	-228
Obligationsinvest af 8. juni 2009 ApS	København	500	100%	-28.677	-781
3L Entreprise A/S	København	3.000	67%	2.828	-994
Orion III P/S	København	500	100%	28.020	-1.191
Orion III Komplementar IVS	København	0	100%	28	16
Ny Østergade 30 ApS	København	50	100%	50	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. maj	20.707	25.566	20.707	25.566
Tilgang i årets løb	2.831	30	2.831	30
Afgang i årets løb	0	-10	0	-10
Overførsler i årets løb	2.361	-4.880	2.361	-4.880
Kostpris 30. april	25.899	20.706	25.899	20.706
Værdireguleringer 1. maj	-959	-2.383	-959	-2.383
Årets resultat	29	-796	29	-796
Afskrivning på goodwill	-388	0	-388	0
Andre reguleringer	185	0	185	0
Overførsler i årets løb	0	2.220	0	2.220
Værdireguleringer 30. april	-1.133	-959	-1.133	-959
Regnskabsmæssig værdi 30. april	24.766	19.747	24.766	19.747
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	1.940.076	0	1.940.076	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
StatuManu ICP ApS	Glostrup	89	20%	-2.078	-1.391
Komplementarselskabet					
Rigensgade Kaserne	København	50	20%	31	-6
Partnerselskabet Rigensgade					
Kaserne	København	7.000	29%	74.940	5.964
Kiss Development ApS	Vordingborg	50	30%	28	176
Kiss Development Køge II ApS	Vordingborg	50	30%	182	232
Scope Investment Holding A/S	København	1558	25%	11.738	6.034
ContractBook ApS	København	93	22%	1.921	-2.512
Washa 3.0 ApS	Skovlunde	167	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	Andre tilgode- havender	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgode- havender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	15.922	9.622	0	7.404	15.922	5.149	0
Tilgang i årets løb	644	629	27.727	0	644	629	27.727
Afgang i årets løb	0	0	0	-1.844	0	0	0
Overførsler i årets løb	0	-2.361	0	0	0	-2.361	0
Kostpris 30. april	16.566	7.890	27.727	5.560	16.566	3.417	27.727
Værdireguleringer 1. maj	0	23.500	0	0	0	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	-1.077	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 30. april	0	22.423	0	0	0	0	0
Nedskrivninger 1. maj	0	1.375	0	0	0	1.375	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	-273	0	0	0	-273	0
Nedskrivninger 30. april	0	1.102	0	0	0	1.102	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	16.566	29.211	27.727	5.560	16.566	2.315	27.727

16 Varebeholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Færdigvarer og handelsvarer	3.031	3.031	0	0
	3.031	3.031	0	0

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	10.492	687	0	0
Modtagne acontobetalingen	-12.180	0	0	0
	-1.688	687	0	0

18 Periodeafgrænsningsposter

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

19 Resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	30.000	0	30.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-10.384	24.632
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-404	-6.227	0	0
Overført resultat	16.729	20.763	27.113	-5.862
	16.325	44.536	16.729	48.770

20 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. maj	27.174	24.031	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	4.407	2.663	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	128	480	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. april	31.709	27.174	0	0

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.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
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	1.577	1.492	0	0
	1.577	1.492	0	0

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	81.791	58.460	0	0
Mellem 1 og 5 år	13.441	15.296	0	0
Langfristet del	95.232	73.756	0	0
Inden for 1 år	2.832	2.215	0	0
	98.064	75.971	0	0

Anden gæld

Efter 5 år	120	2.854	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.527	1.183	0	0
Langfristet del	3.647	4.037	0	0
Inden for 1 år	166	135	0	0
Øvrig kortfristet gæld	4.744	7.476	861	227
Kortfristet del	4.910	7.611	861	227
	8.557	11.648	861	227

23 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte indtægter.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
24 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-6.449	-25.345
Finansielle omkostninger	5.250	2.604
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-13.536	-6.899
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	67	63
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	174	803
Skat af årets resultat	5.080	4.679
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	0	-6.227
Andre reguleringer	-135	-947
	-9.549	-31.269

25 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-2.576	114.476
Ændring i andre hensatte forpligtelser	85	-880
Ændring i leverandører m.v.	-2.195	-27.557
	-4.686	86.039

Noter til årsregnskabet

26 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejendomme, værdipapirer og sikringskonto med en regnskabsmæssig værdi på	248.934	212.825	0	0
--	---------	---------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for 3. mand:

Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.500	1.500	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 kun vil medføre et begrænset tab, hvorfor der ikke hensættes til dette.

Der er afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæringer indenfor koncernen, gældende til 30. april 2020.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Den samlede indregnede selskabsskat i koncernen udgør TDKK 0. 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, Nytorv 9, 1450 København K
Lau Kristensen A/S, Nytorv 9, 1450 København K

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2L Holding A/S for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i TDKK.

Særligt vedrørende konsolidering af datterselskabet Obligationsinvest af 8. juni 2009 ApS

Datterselskabet Obligationsinvest af 8. juni 2009 ApS er under likvidation og forventes opløst indenfor 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 ApS er baseret på en vurdering af selskabets egen kreditrisiko. Ved at tage højde for dette, er selskabets gæld nedskrevet med TDKK 28.677, hvilket er indregnet i koncernregnskabet.

Afviklingen af aktiviteterne vil således ikke påvirke koncernens resultat for 2019/20, 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

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

Dagsværdien af visse investeringsjendomme er pr. 30. april 2019 vurderet af uafhængige valuarfirmaer.

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.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2019 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 13.800 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 associerede virksomheder

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

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 anpartar, der måles til dagsværdi. Såfremt dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt måles de til kostpris.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender og udlån.

Varebeholdninger

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

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgskostninger. Nettorealisationseværdien 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.

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

28 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 acantobetalinger 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.

Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udsudt 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.

Udsudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning 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.

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

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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