
2L Holding A/S

Nytorv 9, 1450 København K

Årsrapport for 2020/21 (regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 21 04 85 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/6 2021

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 11

Balance 30. april 12

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 18

Noter til årsregnskabet 19

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2021

Direktion

Jane Hagbarth Olsen

Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen

Philip S. Thorsen

Jane Hagbarth Olsen

Jacob Simonsen

Lau Krisensen

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2L Holding A/S for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kan dog medføre, 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 25. juni 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne36027

Daniel Lindebæk Hansen
statsautoriseret revisor
mne45340

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: 23. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen
Philip S. Thorsen
Jane Hagbarth Olsen
Jacob Simonsen
Lau Krisensen

Direktion

Jane Hagbarth Olsen

Revision

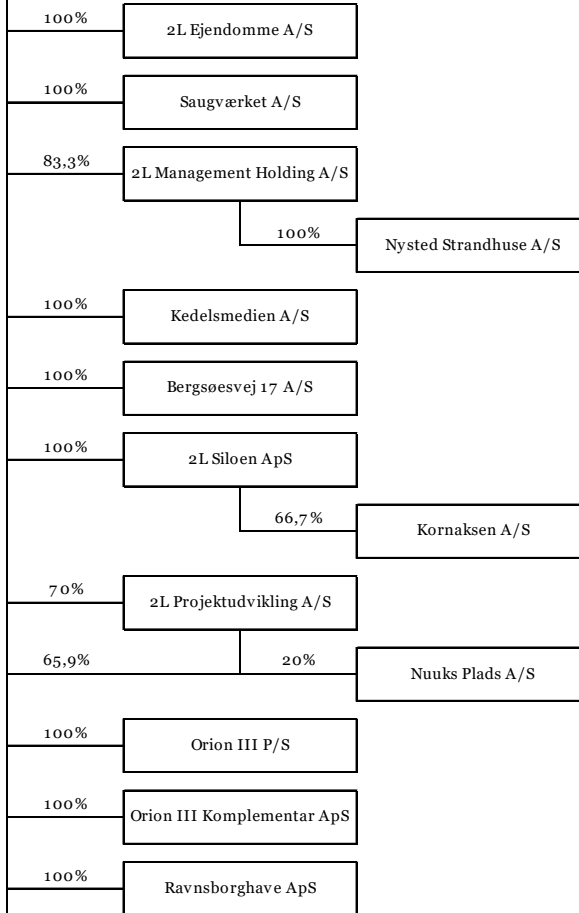
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Koncernoversigt

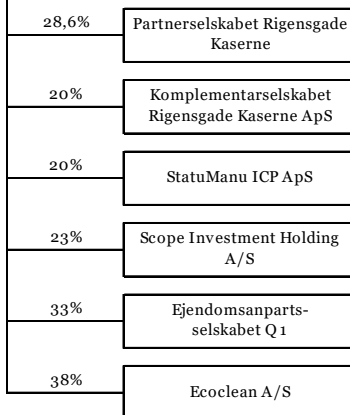
Moderselskab

2L Holding A/S

Konsoliderede dattervirksomheder



Associerede virksomheder



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	33.767	31.121	24.005	30.887	144.098
Resultat før finansielle poster	29.315	27.735	20.405	27.258	141.300
Årets resultat	42.000	23.401	16.325	44.536	122.064
Balance					
Balancesum	614.411	539.097	445.075	435.091	522.809
Egenkapital	335.820	294.654	291.227	305.762	297.317
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	36.571	58.108	2.550	82.338	198.876
- investeringsaktivitet	4.215	-68.565	-55.048	2.636	75.500
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-15.725	-54.097	-23.217	-5.361	-283
- finansieringsaktivitet	32.902	12.025	-9.131	-103.806	-35.818
Årets forskydning i likvider	73.688	1.568	-61.629	-18.832	238.558
Antal medarbejdere	5	3	5	6	5
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,8%	5,1%	4,6%	6,3%	27,0%
Soliditetsgrad	54,7%	54,7%	65,4%	70,3%	56,9%
Forrentning af egenkapital	13,3%	8,0%	5,5%	14,8%	49,5%

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2016/17 til 2018/19.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter er:

- Drift og udvikling af investeringsejendomme
- Finansiering og udvikling af projektejendomme med henblik på salg eller udlejning, enten alene eller i partnerskaber
- Aktiv investering i venture og vækstvirksomheder
- Investering i børsnoterede værdipapirer, investeringsfonde samt private equity.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på TDKK 42.000, heraf værdireguleringer på TDKK 23.700, og koncernens balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på TDKK 335.820.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Generelt ser koncernen positivt på fremtiden og har derfor, efter regnskabsårets udløb, valgt at udvide sit ledelsesteam med en investeringsdirektør med henblik på at accelerere sine investeringer i interessante projekter. Teamet af projektudviklere er ligeledes blevet udvidet.

Projektejendomme:

- Det samlede resultat udgør TDKK 16.052 før skat
- Investeringer i projektejendomme udgør 18,5 procent af balancen
- Koncernen har i årets løb færdiggjort projekter efter planen og er på nuværende tidspunkt involveret i to væsentlige projekter i det centrale København, ligesom man forventer at involvere sig i yderligere projekter i det kommende regnskabsår.

Investeringssejendomme:

- Det samlede resultat udgør TDKK 9.558 før dagsværdireguleringer
- Dagsværdireguleringerne udgør TDKK 23.700 hvorfor det samlede resultat efter dagsværdireguleringer udgør TDKK 33.258.
- Investering i udlejningsejendomme udgør 47,6 procent af balancen.
- Koncernens udlejningsejendomme er diversificeret med udlejning til både bolig, detail og kontor
- Alle ejendomme udvikler sig som forventet og påvirkningen fra Covid-19 har ikke været væsentlig
- Koncernen forventer at udbygge sine investeringer i ejendomme fremadrettet.

Ledelsesberetning

Investering i venture og vækstvirksomheder:

- Koncernen indregner kapitalandele under 20% til kostpris og over 20% til indre værdi.
- Der er valgt et konservativt værdiansættelsesprincip, da porteføljevirkomhederne ofte har relativt store udsving i værdierne hen over et regnskabsår
- En af de væsentligste porteføljeselskaber har i årets løb modtaget en stor trecifret millioninvestering fra amerikanske venturefonde
- En værdiansættelse baseret på markedsinput og investeringsrunder i koncernens investeringer ville konservativt sat medføre en forøgelse af selskabets egenkapital med mellem 90-120 mio. kroner
- Koncernen ønsker at øge sine investeringer inden for dette område og afsøger aktivt mulighederne for at foretage nye investeringer.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Markedsrisici

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

Valutarisici

Koncernens investeringer i unoterede aktier fastsættes ofte i USD, hvorfor der er en begrænset indirekte eksponering overfor USD.

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 udelukkende langfristet og størstedelen med fast rente og afdrag. Koncernen er fortsat ikke eksponeret i spekulative instrumenter som SWAP og lignende.

Eksternt miljø

Koncernen arbejder kontinuerligt på at sikre, at aktiverne påvirker miljøet mindst muligt, herunder undersøges mulighederne for energieffektiviseringer af ejendomsporteføljen løbende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag afkastbaserede modeller. Der henvises til note 1 for beskrivelse af usikkerheden.

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2020/21 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	
		2020/21 TDKK	2019/20 TDKK	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		10.067	14.177	-1.468	-336
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	23.700	16.944	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		33.767	31.121	-1.468	-336
Personaleomkostninger	3	-4.418	-3.353	-1.274	-960
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-34	-33	-34	-33
Resultat før finansielle poster		29.315	27.735	-2.776	-1.329
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	21.125	18.019
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	8.318	1.606	8.318	1.606
Finansielle indtægter	7	26.930	6.627	31.832	10.474
Finansielle omkostninger	8	-13.026	-6.674	-11.288	-4.366
Resultat før skat		51.537	29.294	47.211	24.404
Skat af årets resultat	9	-9.537	-5.893	-3.981	-917
Årets resultat		42.000	23.401	43.230	23.487

Balance 30. april

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020/21 TDKK	2019/20 TDKK	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
Investeringsejendomme	11	361.785	322.360	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	62	97	62	97
Materielle anlægsaktiver		361.847	322.457	62	97
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	127.409	109.549
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	9.877	24.251	9.877	24.251
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	14	0	0	72.689	77.425
Tilgodehavender i associerede virksomheder	14	44.272	22.051	44.272	22.051
Andre værdipapirer og kapitalandele	14,17	19.054	17.681	14.581	13.208
Andre tilgodehavender	14	0	28.168	0	28.168
Finansielle anlægsaktiver		73.203	92.151	268.828	274.652
Anlægsaktiver		435.050	414.608	268.890	274.749
Varebeholdninger	15	3.031	3.031	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		107	107	9	35
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.023	8.637
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		625	36.487	625	36.487
Andre tilgodehavender		24.008	4.651	20.120	677
Udskudt skatteaktiv	19	487	503	0	0
Selskabsskat		0	1.060	0	1.058
Periodeafgrænsningsposter	16	1.088	1.464	0	0
Tilgodehavender		26.315	44.272	21.777	46.894

Balance 30. april

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020/21 TDKK	2019/20 TDKK	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
Værdipapirer		93.549	54.889	93.549	54.889
Likvide beholdninger		56.466	22.297	48.946	5.102
Omsætningsaktiver		179.361	124.489	164.272	106.885
Aktiver		614.411	539.097	433.162	381.634

Balance 30. april

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020/21 TDKK	2019/20 TDKK	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	59.936	58.992
Overført resultat		283.851	290.621	223.915	231.629
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	0	50.000	0
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		334.851	291.621	334.851	291.621
Minoritetsinteresser		969	3.033	0	0
Egenkapital		335.820	294.654	334.851	291.621
Hensættelse til udskudt skat	19	43.370	36.958	0	0
Andre hensættelser	20	1.229	1.300	0	0
Hensatte forpligtelser		44.599	38.258	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		137.607	105.182	0	0
Gæld til associerede virksomheder		69.118	76.897	69.118	76.897
Anden gæld		10.282	2.815	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	21	217.007	184.894	69.118	76.897

Balance 30. april

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	21	5.158	3.848	0	0
Kreditinstitutter		0	859	0	859
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.719	572	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	26.409	516
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	10.142	0	10.133
Selskabsskat		1.593	876	2.465	823
Anden gæld	21	5.217	4.549	319	785
Periodeafgrænsningsposter	22	1.298	445	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.985	21.291	29.193	13.116
Gældsforpligtelser		233.992	206.185	98.311	90.013
Passiver		614.411	539.097	433.162	381.634
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	18				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	26				
Nærtstående parter	27				
Anvendt regnskabspraksis	28				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Reserve for net- toopskrivning		Overført resultat	Foreslået ud- bytte 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	310.788	0	311.788	3.033	314.821
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-20.165	0	-20.165	0	-20.165
Korrigeret egenkapital 1. maj	1.000	0	290.623	0	291.623	3.033	294.656
Udbytte	0	0	0	0	0	-833	-833
Årets resultat	0	0	-6.772	50.000	43.228	-1.231	41.997
Egenkapital 30. april	1.000	0	283.851	50.000	334.851	969	335.820

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	76.535	234.251	0	311.786	0	311.786
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-17.543	-2.622	0	-20.165	0	-20.165
Korrigeret egenkapital 1. maj	1.000	58.992	231.629	0	291.621	0	291.621
Årets resultat	0	944	-7.714	50.000	43.230	0	43.230
Egenkapital 30. april	1.000	59.936	223.915	50.000	334.851	0	334.851

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	Koncern	
		2020/21	2019/20
		TDKK	TDKK
Årets resultat		42.000	23.401
Reguleringer	23	-36.091	-12.691
Ændring i driftskapital	24	18.089	47.572
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		23.998	58.282
Renteindbetalinger og lignende		26.930	9.639
Renteudbetalinger og lignende		-13.026	-8.820
Pengestrømme fra ordinær drift		37.902	59.101
Betalt selskabsskat		-1.331	-993
Pengestrømme fra driftsaktivitet		36.571	58.108
Køb af materielle anlægsaktiver		-15.725	-54.097
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-4.373	-18.561
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		10.120	407
Salg af virksomhed		0	706
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		14.193	2.980
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		4.215	-68.565
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		33.735	9.968
Minoritetsinteresser		-833	2.057
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		32.902	12.025
Ændring i likvider		73.688	1.568
Likvider 1. maj		76.327	74.759
Likvider 30. april		150.015	76.327
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		56.466	22.297
Værdipapirer		93.549	54.889
Kassekredit		0	-859
Likvider 30. april		150.015	76.327

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 11 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Koncernen har i 2019/20 erhvervet ejendommen Nuuks Plads i regnskabsåret, der klassificeres som en investeringsejendom under opførelse. Det er ikke vurderet muligt at måle en pålidelig dagsværdi af ejendommen på nuværende stadie i projektfasen, hvorfor ejendommen som alternativ måles til kostpris.

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	1.970	3.034	0	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	21.730	13.910	0	0
	23.700	16.944	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	4.299	3.280	1.155	947
Pensioner	109	2	109	0
Andre omkostninger til social sikring	10	16	10	13
Andre personaleomkostninger	0	55	0	0
	4.418	3.353	1.274	960
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	870	641	820	591
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	3	2	1
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	34	33	34	33
	34	33	34	33
Der specificeres således:				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34	33	34	33
	34	33	34	33
5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af overskud i dattervirksomheder			25.372	21.660
Andel af underskud i dattervirksomheder			-4.247	-3.641
			21.125	18.019

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	2.000	5.655	2.000	5.655
Andel af underskud i associerede virksomheder	-108	-4.049	-108	-4.049
Afskrivning af goodwill	-657	0	-657	0
Fortjeneste ved afhændelse	7.083	0	7.083	0
	8.318	1.606	8.318	1.606
7 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	5.343	3.971
Renteindtægter associerede virksomheder	7.070	3.316	7.070	3.316
Andre finansielle indtægter	19.860	3.311	19.419	3.187
	26.930	6.627	31.832	10.474
8 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	1.846	0	1.898
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	350	246
Renteomkostninger associerede virksomheder	2.972	1.665	2.972	1.665
Andre finansielle omkostninger	10.054	3.163	7.966	557
	13.026	6.674	11.288	4.366

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
9 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.078	1.497	3.950	917
Årets udskudte skat	6.428	4.396	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	31	0	31	0
	9.537	5.893	3.981	917

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. maj	536
Afgang i årets løb	-402
Kostpris 30. april	134
Ned- og afskrivninger 1. maj	440
Årets afskrivninger	34
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-402
Ned- og afskrivninger 30. april	72
Regnskabsmæssig værdi 30. april	62
Afskrives over	3-5 år

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. maj	217.978
Tilgang i årets løb	15.725
Kostpris 30. april	233.703
Værdireguleringer 1. maj	104.382
Årets værdireguleringer	23.700
Værdireguleringer 30. april	128.082
Regnskabsmæssig værdi 30. april	361.785

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	
	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	292.200	268.500
Værdiregulering, resultatopgørelse	23.700	16.944
Budgetperiode	2021/22	2020/21
Værdi af investeringsejendomme til kostpris	69.585	53.860
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0-2%	0-2%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0-4%	0-4%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	0-2%	0-2%

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,25 % - 7,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,6 %.

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	4,1	4,6	5,1
Dagsværdi	317.000	292.200	271.000
Ændring i dagsværdi	24.800	0	-21.200

12 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
Kostpris 1. maj	48.494	41.054
Tilgang i årets løb	500	7.440
Afgang i årets løb	-71	0
Kostpris 30. april	48.923	48.494
Værdireguleringer 1. maj	61.056	56.436
Årets resultat	21.130	18.019
Udbytte til moderselskabet	-3.700	-13.400
Værdireguleringer 30. april	78.486	61.055
Regnskabsmæssig værdi 30. april	127.409	109.549

Noter til årsregnskabet

12 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Kornaksen A/S	København	501	67%
2L Ejendomme A/S	København	501	100%
2L Management Holding A/S	København	721	83%
Nysted Strandhuse A/S	København	500	83%
Kedelsmedien A/S	København	500	100%
Bergsøesvej 17 A/S	København	5.000	100%
Saugværket A/S	København	500	100%
2L Siloen ApS	København	50	100%
2L Projektudvikling A/S	København	1000	70%
Nuux Plads A/S	København	3.000	81%
Orion III P/S	København	500	100%
Orion III Komplementar IVS	København	40	100%
Ravnsborghave A/S	København	500	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. maj	25.198	25.899	25.198	25.899
Tilgang i årets løb	2.331	4.964	2.331	4.964
Afgang i årets løb	-373	-407	-373	-407
Overførsler i årets løb	1.271	-5.258	1.271	-5.258
Kostpris 30. april	28.427	25.198	28.427	25.198
Værdireguleringer 1. maj	-2.064	-1.133	-2.064	-1.133
Årets afgang	-2.609	0	-2.609	0
Årets resultat	1.891	3.447	1.891	3.447
Modtagne udbytter	-14.193	-2.980	-14.193	-2.980
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	55	0	55
Afskrivning på goodwill	-657	0	-657	0
Andre reguleringer	-55	-1.831	-55	-1.831
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	-10	0	-10
Overførsler i årets løb	-863	388	-863	388
Værdireguleringer 30. april	-18.550	-2.064	-18.550	-2.064
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	1.117	0	1.117
Regnskabsmæssig værdi 30. april	9.877	24.251	9.877	24.251

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
StatuManu ICP ApS	Glostrup	89	20%
Komplementarselskabet Rigensgade Kaserne	København	50	20%
Partnerselskabet Rigensgade Kaserne	København	7.000	29%
Scope Investment Holding A/S	København	1.614	25%
Ecoclean A/S	Ballerup	1.117	38%
Ejendomsanpartskabet Q 1	København	200	33%

Noter til årsregnskabet

14 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	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	23.168	19.701	28.168	77.425	23.168	15.228	28.168
Tilgang i årets løb	44.272	2.042	0	12.356	44.272	2.042	0
Afgang i årets løb	-23.168	-260	-28.168	-17.092	-23.168	-260	-28.168
Overførsler i årets løb	0	-1.271	0	0	0	-1.271	0
Kostpris 30. april	44.272	20.212	0	72.689	44.272	15.739	0
Nedskrivninger 1. maj	1.117	2.021	0	0	1.117	2.021	0
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.117	0	0	0	-1.117	0	0
Overførsler i årets løb	0	-863	0	0	0	-863	0
Nedskrivninger 30. april	0	1.158	0	0	0	1.158	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	44.272	19.054	0	72.689	44.272	14.581	0

15 Varebeholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
Færdigvarer og handelsvarer	3.031	3.031	0	0
	3.031	3.031	0	0

16 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

17 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. april
	TDKK	TDKK
Koncern		
Børsnoterede værdipapirer	10.975	93.549

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
18 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	0	50.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2	0	944	-1.299
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-1.230	-86	0	0
Overført resultat	-6.772	23.487	-7.714	24.786
	42.000	23.401	43.230	23.487

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
19 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	36.455	31.709	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	6.428	4.396	0	0
Egenkapitalbevægelse/frasolgt	0	350	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. april	42.883	36.455	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	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
20 Andre hensættelser				
Virksomheden giver 1 til 5 års garanti på visse arbejder og forpligter sig derved til at udbedre fejl og mangler.				
Andre hensættelser	1.229	1.300	0	0
	1.229	1.300	0	0

21 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	116.317	89.374	0	0
Mellem 1 og 5 år	21.290	15.808	0	0
Langfristet del	137.607	105.182	0	0
Inden for 1 år	5.158	3.848	0	0
	142.765	109.030	0	0
Gæld til associerede virksomheder				
Mellem 1 og 5 år	69.118	76.897	69.118	76.897
Langfristet del	69.118	76.897	69.118	76.897
Inden for 1 år	0	0	0	0
	69.118	76.897	69.118	76.897

Noter til årsregnskabet

21 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
Anden gæld				
Efter 5 år	0	127	0	0
Mellem 1 og 5 år	10.282	2.688	0	0
Langfristet del	10.282	2.815	0	0
Inden for 1 år	538	529	0	0
Øvrig kortfristet gæld	4.679	4.020	319	785
Kortfristet del	5.217	4.549	319	785
	15.499	7.364	319	785

22 Periodeafgrænsningsposter

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

23 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
Finansielle indtægter	-26.930	-6.627
Finansielle omkostninger	13.026	6.674
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-23.666	-16.911
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-8.318	-1.606
Skat af årets resultat	9.537	5.893
Andre reguleringer	260	-114
	-36.091	-12.691

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK
24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	23.945	-40.186
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-71	-277
Ændring i leverandører m.v.	-5.785	88.035
	18.089	47.572
25 Pengestrømsopgørelse - salg af virksomhed		
Nettoaktiver	0	2.828
Likvide beholdninger	0	-2.236
Merpris ved salg	0	114
	0	706

Noter til årsregnskabet

26 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Morderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Ejendomme, værdipapirer og sikringskonto med en regnskabsmæssig værdi på	289.800	266.100	0	0

Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået en kontraktlig forpligtelse på en tillægskøbesum til den erhvervede ejendom på Nuuks Plads, såfremt lokalplaner giver mulighed for udnyttelse af større arealer. Tillægskøbesummen er beregnet pr. 30.04.2021 til at udgøre ca. TDKK 17.000.

Der er afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæringer indenfor koncernen, gældende for de kommende 12 måneder.

Selskabet har overfor en associeret virksomhed stillet sikkerhed for byggelån i pengeinstitut på TDKK 17.000. Endvidere har selskabet forpligtet sig til at yde lån TDKK 12.500 overfor samme selskab.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Den samlede indregnede selskabsskat i koncernen udgør TDKK 1.593. 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 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Ændring af regnskabspraksis

Koncernen har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af unoterede kapitalandele og værdipapirer fra dagsværdi til kostpris. Ændring af praksis er sket som følge af udvikling i koncernens aktiviteter, hvor det ikke er hensigtsmæssigt at måle ventureinvesteringer til dagsværdi grundet manglende aktuelt datagrundlag. Som følge af ændring af regnskabspraksis er sammenligningstallene tilpasset.

For moderselskabet har det medført en ændring af årets resultat for 2019/20 på TDKK + 1.921. Det har herudover påvirket selskabets anlægsaktiver med TDKK -20.166 og den samlede balancesum med TDKK -20.166. Egenkapitalen er påvirket med TDKK -20.166.

For koncernen har det medført en ændring af årets resultat for 2019/20 på TDKK +1.921. Det har herudover påvirket koncernens anlægsaktiver med TDKK -20.166 og den samlede balancesum med TDKK -20.166. Egenkapitalen er påvirket med TDKK -20.166. Koncernens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

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.

Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

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.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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”.

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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

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

For investeringsejendomme under opførelse har det ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til ejendommens kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

lavere end kostprisen.

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.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 30. april 2021 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2021 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

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 andre værdipapirer og kapitalandele unoterede aktier og anparter, der måles til kostpris.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender og udlån.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier.

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

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv 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" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "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.

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