
2L Holding A/S

Nytorv 9, 1450 København K

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 21 04 85 42

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
10/7 2020

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 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juli 2020

Direktion

Jane Hagbarth Olsen

Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen

Philip S. Thorsen

Jane Hagbarth Olsen

Jacob Simonsen

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2L Holding A/S for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, 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 10. juli 2020

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: 22. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

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

Direktion

Jane Hagbarth Olsen

Revision

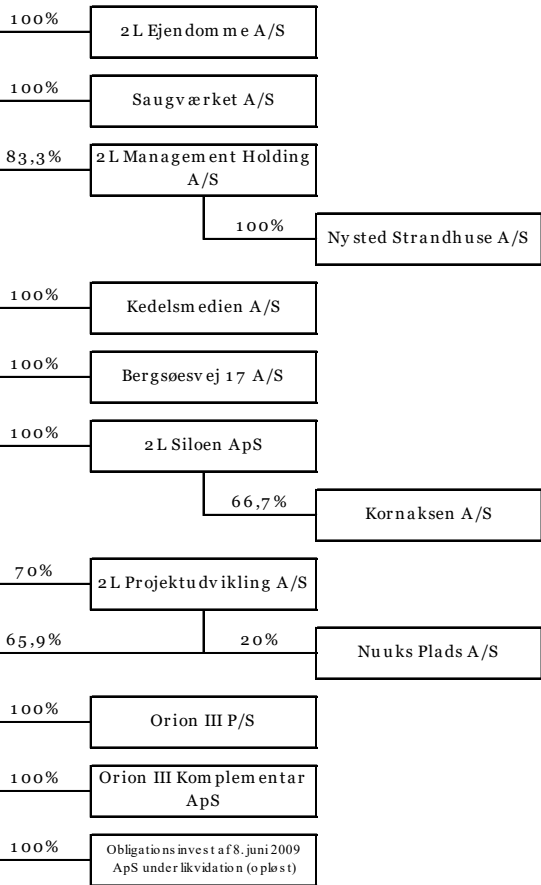
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Koncernoversigt

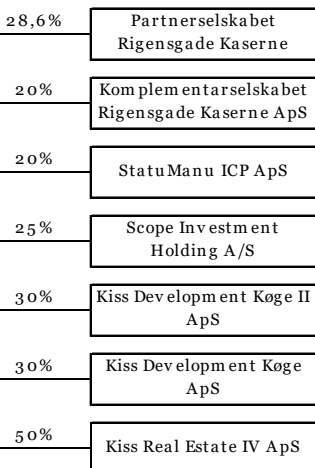
Moderselskab

2 L 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				
	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	31.122	24.005	30.887	144.098	59.624
Resultat før finansielle poster	27.736	20.405	27.258	141.300	58.117
Årets resultat	21.480	16.325	44.536	122.064	37.798
Balance					
Balancesum	559.263	445.075	435.091	522.809	664.661
Egenkapital	314.819	291.227	305.762	297.317	195.548
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	58.108	2.550	82.338	198.876	-109.171
- investeringsaktivitet	-68.565	-55.048	2.636	75.500	12.792
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-54.097	-23.217	-5.361	-283	-85
- finansieringsaktivitet	12.884	-9.131	-103.806	-35.818	-26.184
Årets forskydning i likvider	2.427	-61.629	-18.832	238.558	-122.563
Antal medarbejdere	3	5	6	5	5
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,0%	4,6%	6,3%	27,0%	8,7%
Soliditetsgrad	56,3%	65,4%	70,3%	56,9%	29,4%
Forrentning af egenkapital	7,1%	5,5%	14,8%	49,5%	20,5%

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 2019/20 udviser et overskud før skat på TDKK 27.373, heraf værdireguleringer på TDKK 16.944, og koncernens balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på TDKK 311.786.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

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

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi, og er endnu ikke påvirket og forventes ikke at blive påvirket nævneværdigt som følge af udbruddet af Covid-19.

Datterselskabet Obligationsinvest af 8. juni 2009 ApS er opløst i nyt regnskabsår, hvorfor nettoaktiver er indregnet til koncernens forventede nettorealiseringsværdi på DKK 0.

Ledelsen betragter det samlede resultat som tilfredsstillende og forventer et positivt resultat i 2020/21.

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. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 1 for beskrivelse af usikkerheden.

Koncernen indregner sin beholdning af unoterede værdipapir til dagsværdi. Værdiansættelsen er baseret på en række forudsætninger bl.a. fremtidig indtjening, der kan medføre usikkerhed ved inregning og måling. Der er i år særlig usikkerhed om påvirkningen fra udbruddet af Covid-19 på udviklingen i dagsværdien i Orion III P/S' unoterede værdipapir. Der henvises til note 1 for beskrivelse af usikkerheden.

Der er ikke øvrige forhold som er særligt påvirket af Covid-19.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2019/20 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	
		2019/20 TDKK	2018/19 TDKK	2019/20 TDKK	2018/19 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		14.178	10.469	-336	-606
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	16.944	13.536	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		31.122	24.005	-336	-606
Personaleomkostninger	4	-3.353	-3.533	-960	-991
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	-33	-67	-33	-4
Resultat før finansielle poster	2	27.736	20.405	-1.329	-1.601
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	13.087	13.749
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7	1.606	-174	1.606	-174
Finansielle indtægter	8	9.638	6.449	13.485	7.798
Finansielle omkostninger	9	-11.607	-5.250	-4.366	-1.726
Resultat før skat		27.373	21.430	22.483	18.046
Skat af årets resultat	10	-5.893	-5.105	-917	-1.317
Årets resultat		21.480	16.325	21.566	16.729

Balance 30. april

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	13	322.360	251.334	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	97	236	97	115
Materielle anlægsaktiver		322.457	251.570	97	115
Kapitalandele i dattervirksomheder	14	0	0	127.093	119.966
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	24.251	24.766	24.251	24.766
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	16	0	0	77.425	5.560
Tilgodehavender i associerede virksomheder	16	22.051	16.566	22.051	16.566
Andre værdipapirer og kapitalandele	16	37.846	29.211	15.830	2.315
Andre tilgodehavender	16	28.168	27.727	28.168	27.727
Finansielle anlægsaktiver		112.316	98.270	294.818	196.900
Anlægsaktiver		434.773	349.840	294.915	197.015
Varebeholdninger	17	3.031	3.031	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		107	6.111	35	199
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	8.637	36.055
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		36.487	1.843	36.487	1.843
Andre tilgodehavender		4.652	3.464	677	2.366
Udskudt skatteaktiv	21	503	437	0	0
Selskabsskat		1.060	1.060	1.058	233
Periodeafgrænsningsposter	19	1.464	1.889	0	0
Tilgodehavender		44.273	14.804	46.894	40.696
Værdipapirer		54.889	56.642	54.889	56.642
Likvide beholdninger		22.297	19.447	5.102	6.263

Balance 30. april

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019/20 TDKK	2018/19 TDKK	2019/20 TDKK	2018/19 TDKK
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	11	<u>0</u>	<u>1.311</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>124.490</u>	<u>95.235</u>	<u>106.885</u>	<u>103.601</u>
Aktiver		<u>559.263</u>	<u>445.075</u>	<u>401.800</u>	<u>300.616</u>

Balance 30. april

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	76.535	77.779
Overført resultat		310.786	289.165	234.251	211.386
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		311.786	290.165	311.786	290.165
Minoritetsinteresser		3.033	1.062	0	0
Egenkapital		314.819	291.227	311.786	290.165
Hensættelse til udskudt skat	21	36.958	32.146	0	0
Andre hensættelser	22	1.300	1.577	0	0
Hensatte forpligtelser		38.258	33.723	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		105.182	95.232	0	0
Gæld til associerede virksomheder		76.897	0	76.897	0
Anden gæld		2.815	3.647	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	23	184.894	98.879	76.897	0

Balance 30. april

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019/20 TDKK	2018/19 TDKK	2019/20 TDKK	2018/19 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	23	3.848	2.832	0	0
Kreditinstitutter		859	1.330	859	18
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.688	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		572	6.872	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	516	8.514
Gæld til associerede virksomheder	23	0	708	0	699
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.142	0	10.133	0
Selskabsskat		876	359	823	359
Anden gæld	23	4.550	4.910	786	861
Periodeafgrænsningsposter	24	445	1.236	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	11	0	1.311	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		21.292	21.246	13.117	10.451
Gældsforpligtelser		206.186	120.125	90.014	10.451
Passiver		559.263	445.075	401.800	300.616
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	20				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	28				
Nærtstående parter	29				
Anvendt regnskabspraksis	30				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Reserve for net-	Overført	Egenkapital	Minoritets-	I alt
	kapital	toopskrivning		ekskl. minori-		
	TDKK	efter den indre	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
		værdis metode	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	0	289.165	290.165	1.062	291.227
Tilgang	0	0	0	0	3.000	3.000
Afgang	0	0	0	0	-943	-943
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	55	55	0	55
Årets resultat	0	0	21.566	21.566	-86	21.480
Egenkapital 30. april	1.000	0	310.786	311.786	3.033	314.819

Moderselskab

	Selskabs-	Reserve for net-	Overført	Egenkapital	Minoritets-	I alt
	kapital	toopskrivning		ekskl. minori-		
	TDKK	efter den indre	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
		værdis metode	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	77.779	211.386	290.165	0	290.165
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	55	0	55	0	55
Årets resultat	0	-1.299	22.865	21.566	0	21.566
Egenkapital 30. april	1.000	76.535	234.251	311.786	0	311.786

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	Koncern	
		2019/20 TDKK	2018/19 TDKK
Årets resultat		21.480	16.325
Reguleringer	25	-10.770	-9.549
Ændring i driftskapital	26	47.572	-4.686
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		58.282	2.090
Renteindbetalinger og lignende		9.639	6.449
Renteudbetalinger og lignende		-8.820	-4.148
Pengestrømme fra ordinær drift		59.101	4.391
Betalt selskabsskat		-993	-1.841
Pengestrømme fra driftsaktivitet		58.108	2.550
Køb af materielle anlægsaktiver		-54.097	-23.217
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-18.561	-31.831
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		407	0
Salg af virksomhed	27	706	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		2.980	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-68.565	-55.048
Ændring af gæld til realkreditinstitutter		9.968	21.869
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		859	0
Minoritetsinteresser		2.057	0
Betalt udbytte		0	-31.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		12.884	-9.131
Ændring i likvider		2.427	-61.629
Likvider 1. maj		74.759	136.388
Likvider 30. april		77.186	74.759
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		22.297	19.447
Værdipapirer		54.889	56.642
Kassekredit		0	-1.330
Likvider 30. april		77.186	74.759

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Der henvises til note 13 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Koncernen har 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.

Koncernen har via sit datterselskab Orion III P/S indregnet noterede værdipapirer til dagsværdi baseret på en række forudsætninger bl.a. fremtidig indtjening, der kan medføre usikkerhed om værdiansættelsen til dagsværdi. Den underliggende driftsindtjening i gruppen, som koncernen har investeret i, har haft en nedgang i omsætningen som følge af Covid-19. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastlægge, hvornår driften er normaliseret. En længerevarende påvirkning har negative konsekvenser på dagsværdien af koncernens investering.

	Koncern		Morderselskab	
	2019/20 TDKK	2018/19 TDKK	2019/20 TDKK	2018/19 TDKK
2 Særlige poster				
Tilbageførsel af hensættelse, tidligere år	3.927.000	0	0	0
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	3.034	11.336	0	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	13.910	2.200	0	0
	16.944	13.536	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Personaleomkostninger				
Lønninger	3.280	3.273	947	982
Pensioner	2	109	0	0
Andre omkostninger til social sikring	16	42	13	9
Andre personaleomkostninger	55	109	0	0
	3.353	3.533	960	991
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	5	1	1

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

5 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	33	67	33	4
	33	67	33	4
Der specificeres således:				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33	67	33	4
	33	67	33	4

6 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK
Andel af overskud i dattervirksomheder	21.660	13.749
Andel af underskud i dattervirksomheder	-8.573	0
	13.087	13.749

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20 TDKK	2018/19 TDKK	2019/20 TDKK	2018/19 TDKK
7 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	5.655	240	5.655	240
Andel af underskud i associerede virksomheder	-4.049	-26	-4.049	-26
Afskrivning af goodwill	0	-388	0	-388
	1.606	-174	1.606	-174
8 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	3.010	0	3.010	0
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.971	1.368
Renteindtægter associerede virksomheder	3.316	458	3.316	458
Andre finansielle indtægter	3.312	5.991	3.188	5.972
	9.638	6.449	13.485	7.798
9 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	6.778	1.076	1.898	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	245	1.274
Renteomkostninger associerede virksomheder	1.665	224	1.665	224
Andre finansielle omkostninger	3.164	3.950	558	228
	11.607	5.250	4.366	1.726

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
10 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.497	613	917	1.317
Årets udskudte skat	4.396	4.492	0	0
	5.893	5.105	917	1.317
11 Ophørte aktiviteter				
Bruttofortjeneste	0	-12	0	0
Finansielle omkostninger	0	-13	0	0
Resultat før skat	0	-25	0	0
Skat af årets resultat	0	25	0	0
Resultat af ophørte aktiviteter	0	0	0	0
Tilgodehavender	0	1.311	0	0
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	0	1.311	0	0
Gældsforpligtelser	0	1.311	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	0	1.311	0	0

Noter til årsregnskabet

12 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>
Kostpris 1. maj	521
Tilgang i årets løb	<u>15</u>
Kostpris 30. april	<u>536</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	406
Årets afskrivninger	<u>33</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>439</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>97</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>

Noter til årsregnskabet

13 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. maj	163.896
Tilgang i årets løb	54.082
Kostpris 30. april	217.978
Værdireguleringer 1. maj	87.438
Årets værdireguleringer	16.944
Værdireguleringer 30. april	104.382
Regnskabsmæssig værdi 30. april	322.360

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	
	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	268.500	251.334
Budgetperiode	2020/2021	2019/20
Værdi af investeringsejendomme til kostpris	53.860	0
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0-2%	0-2%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0-4%	0-2%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	0-2%	0-2,5%

Noter til årsregnskabet

13 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,6 % - 7,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5 %.

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	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	289.000	268.500	250.500
Ændring i dagsværdi	20.500	0	-18.000

14 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2019/20 TDKK	2018/19 TDKK
Kostpris 1. maj	41.054	41.054
Tilgang i årets løb	7.440	0
Kostpris 30. april	48.494	41.054
Værdireguleringer 1. maj	78.912	88.163
Årets resultat	13.087	13.749
Udbytte til moderselskabet	-13.400	-23.000
Værdireguleringer 30. april	78.599	78.912
Regnskabsmæssig værdi 30. april	127.093	119.966

Noter til årsregnskabet

14 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%
Obligationsinvest af 8. juni 2009 ApS	København	500	100%
2L Projektudvikling A/S	København	1000	70%
Nuucs Plads A/S	København	3.000	81%
Orion III P/S	København	500	100%
Orion III Komplementar IVS	København	40	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
15 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. maj	25.899	20.707	25.899	20.707
Tilgang i årets løb	4.964	2.831	4.964	2.831
Afgang i årets løb	-407	0	-407	0
Overførsler i årets løb	-5.258	2.361	-5.258	2.361
Kostpris 30. april	<u>25.198</u>	<u>25.899</u>	<u>25.198</u>	<u>25.899</u>
Værdireguleringer 1. maj	-1.133	-959	-1.133	-959
Årets resultat	3.447	29	3.447	29
Modtagne udbytter	-2.980	0	-2.980	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	55	0	55	0
Afskrivning på goodwill	0	-388	0	-388
Andre reguleringer	-1.831	185	-1.831	185
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-10	0	-10	0
Overførsler i årets løb	388	0	388	0
Værdireguleringer 30. april	<u>-2.064</u>	<u>-1.133</u>	<u>-2.064</u>	<u>-1.133</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>1.117</u>	<u>0</u>	<u>1.117</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>24.251</u>	<u>24.766</u>	<u>24.251</u>	<u>24.766</u>

Noter til årsregnskabet

15 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
StatuManu ICP ApS	Glostrup	89	20%
Komplementarselskabet Rigensgade Kaserne	København	50	20%
Partnerselskabet Rigensgade Kaserne	København	7.000	29%
Kiss Development ApS	Vordingborg	50	30%
Kiss Development Køge II ApS	Vordingborg	50	30%
Scope Investment Holding A/S	København	1.614	25%
Kiss Real Estate IV ApS	Vordingborg	1.250	30%

16 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern			Moderselskab				
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der		Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder		der i associe- de virksomhe- pirer og kapital- andele		Andre tilgode- havender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
Kostpris 1. maj	16.566	7.890	27.727	5.560	16.566	3.417	27.727	
Tilgang i årets løb	6.602	6.554	441	71.910	6.602	6.554	441	
Afgang i årets løb	0	0	0	-45	0	0	0	
Overførsler i årets løb	0	5.258	0	0	0	5.258	0	
Kostpris 30. april	23.168	19.702	28.168	77.425	23.168	15.229	28.168	
Værdireguleringer 1. maj	0	22.423	0	0	0	0	0	
Årets værdireguleringer	0	2.622	0	0	0	2.622	0	
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	-4.880	0	0	0	0	0	
Værdireguleringer 30. april	0	20.165	0	0	0	2.622	0	
Nedskrivninger 1. maj	0	1.102	0	0	0	1.102	0	
Årets nedskrivninger	1.117	919	0	0	1.117	919	0	
Nedskrivninger 30. april	1.117	2.021	0	0	1.117	2.021	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. april	22.051	37.846	28.168	77.425	22.051	15.830	28.168	

Noter til årsregnskabet

17 Varebeholdninger	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Færdigvarer og handelsvarer	3.031	3.031	0	0
	3.031	3.031	0	0

18 Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af igangværende arbejder	0	10.492	0	0
Modtagne acotobetalinge	0	-12.180	0	0
	0	-1.688	0	0

19 Periodeafgrænsningsposter

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

20 Resultatdisponering	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-1.299	-10.384
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-86	-404	0	0
Overført resultat	21.566	16.729	22.865	27.113
	21.480	16.325	21.566	16.729

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
21 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	31.709	27.174	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	4.396	4.492	0	0
Egenkapitalbevægelse/frasolgt	350	43	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. april	36.455	31.709	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.

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
22 Andre hensættelser				
Virksomheden giver 1 til 5 års garanti på visse arbejder og forpligter sig derved til at udbedre fejl og mangler.				
Andre hensættelser	1.300	1.577	0	0
	1.300	1.577	0	0

Noter til årsregnskabet

23 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	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	89.374	81.791	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.808	13.441	0	0
Langfristet del	105.182	95.232	0	0
Inden for 1 år	3.848	2.832	0	0
	109.030	98.064	0	0
Gæld til associerede virksomheder				
Mellem 1 og 5 år	76.897	0	76.897	0
Langfristet del	76.897	0	76.897	0
Øvrig kortfristet gæld til associerede virksomheder	0	708	0	699
	76.897	708	76.897	699
Anden gæld				
Efter 5 år	127	120	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.688	3.527	0	0
Langfristet del	2.815	3.647	0	0
Inden for 1 år	529	166	0	0
Øvrig kortfristet gæld	4.021	4.744	786	861
Kortfristet del	4.550	4.910	786	861
	7.365	8.557	786	861

24 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte indtægter.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-9.639	-6.449
Finansielle omkostninger	11.607	5.250
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-16.944	-13.536
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	33	67
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.606	174
Skat af årets resultat	5.893	5.080
Andre reguleringer	-114	-135
	-10.770	-9.549
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-40.186	-2.576
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-277	85
Ændring i leverandører m.v.	88.035	-2.195
	47.572	-4.686
27 Pengestrømsopgørelse - salg af virksomhed		
Nettoaktiver	2.828	0
Likvide beholdninger	-2.236	0
Merpris ved salg	114	0
	706	0

Noter til årsregnskabet

28 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejendomme, værdipapirer og sikringskonto med en regnskabsmæssig værdi på	266.100	248.934	0	0
--	---------	---------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for 3. mand:

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

Eventualforpligtelser

Et af datterselskaberne 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. 30.04.2020 til at udgøre ca. TDKK 17.000.

Der er afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæringer indenfor koncernen, gældende til 30. april 2021.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Den samlede indregnede selskabsskat i koncernen udgør TDKK 876. 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

29 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

30 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2L Holding A/S for 2019/20 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 2019/20 er aflagt i TDKK.

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.

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 udignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 serviceydelser. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelser og færdiggørelsesgraden

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Investeringssejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringssejendomme 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 investeringssejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

For investeringssejendomme 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 lavere end kostprisen.

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

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 investeringssejendomme er pr. 30. april 2020 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 sandsyn-

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ligvis 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 2020 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 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender og udlån.

Varebeholdninger

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

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

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

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier.

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

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

30 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 låneoptagelsestidspunktet 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

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$