



Lorentz & Bork Holding A/S

Sortedam Dossering 25, 4. tv., 2200 København K

CVR-nr. 28 66 27 50

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024.

Niels Lorentz Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	19

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Lorentz & Bork Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 2. juli 2024

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

Bestyrelse

Jacob Lorentz Steenholdt Bork

Niels Lorentz Nielsen

Hanne Steenholdt Bork

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lorentz & Bork Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lorentz & Bork Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hadsund, den 2. juli 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Carstens

statsautoriseret revisor
mne34300

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lorentz & Bork Holding A/S Sortedam Dossering 25, 4. tv. 2200 København K
	CVR-nr.: 28 66 27 50
	Stiftet: 7. juli 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
Bestyrelse	Jacob Lorentz Steenholdt Bork Niels Lorentz Nielsen Hanne Steenholdt Bork
Direktion	Niels Lorentz Nielsen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været at investere i investeringsejendomme, Investere i delvist eller fuldt ejede ejendomsselskaber, investere i ferielejligheder og/eller sommerhuse/grunde, investere i aktier og obligationer og lignende finansielle aktiver samt at indgå i finansielle kontrakter af enhver art, så som terminsforretninger, swaps, futures, optioner m.m. og udbyde konsulent- og forvaltningsydelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets bruttofortjeneste udgør 2.047 t.kr. mod 1.614 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 16.010 t.kr. mod 21.933 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste	2.047.001	1.614.097
Værdiregulering af investeringsejendomme	-344.965	-397.833
1 Personaleomkostninger	-1.164.021	-1.285.263
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.339	-140.319
Resultat før finansielle poster	533.676	-209.318
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.500.000	18.500.000
Indtægter af kapitalinteresser	6.605.534	9.972.346
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	434.077	-5.272.327
Andre finansielle indtægter	1.192.156	4.220.215
2 Øvrige finansielle omkostninger	-7.060.341	-5.722.242
Resultat før skat	14.205.102	21.488.674
Skat af årets resultat	1.805.010	444.544
Årets resultat	16.010.112	21.933.218
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.204.934	3.697.146
Udbytte for regnskabsåret	183.000	176.700
Overføres til overført resultat	10.622.178	18.059.372
Disponeret i alt	16.010.112	21.933.218

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	253.636
4 Investeringsejendomme	48.500.000	48.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.500.000</u>	<u>48.753.636</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.000.000	53.000.000
6 Kapitalinteresser	205.406.497	194.435.563
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	185.279.360	193.593.882
8 Deposita	385.000	385.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>444.070.857</u>	<u>441.414.445</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>492.570.857</u>	<u>490.168.081</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	80.964
9 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	89.612.128	55.406.837
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.818.942	3.300.396
Andre tilgodehavender	6.256.439	119.790
Tilgodehavender i alt	<u>99.687.509</u>	<u>58.907.987</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.547.276	11.412.511
Værdipapirer i alt	<u>11.547.276</u>	<u>11.412.511</u>
Likvide beholdninger	27.444	69.129
Omsætningsaktiver i alt	<u>111.262.229</u>	<u>70.389.627</u>
Aktiver i alt	<u>603.833.086</u>	<u>560.557.708</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
10 Virksomhedskapital	500.000	500.000
11 Reserve for opskrivninger	52.950.000	52.950.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	97.107.493	91.902.559
Overført resultat	246.038.887	235.416.709
Foreslået udbytte for regnskabsåret	183.000	176.700
Egenkapital i alt	<u>396.779.380</u>	<u>380.945.968</u>
Hensatte forpligtelser		
12 Hensættelser til udskudt skat	1.658.094	1.450.957
13 Andre hensatte forpligtelser	235.516	215.884
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.893.610</u>	<u>1.666.841</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	25.567.259	25.673.463
Modtagne forudbetalinger fra kunder	627.377	568.363
Anden gæld	69.842	862.254
14 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.264.478</u>	<u>27.104.080</u>
14 Kortfristet del af langfristet gæld	120.400	134.596
Gæld til pengeinstitutter	61.482.975	37.440.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.625	107.820
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.624.105	14.866.527
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	12.523.333	11.682.841
Selskabsskat	34.183	292.971
Anden gæld	88.026.997	86.315.641
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>178.895.618</u>	<u>150.840.819</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>205.160.096</u>	<u>177.944.899</u>
Passiver i alt	<u>603.833.086</u>	<u>560.557.708</u>

Balance 31. december

Passiver

Note

- 15 Oplysninger om dagsværdi
- 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 17 Eventualposter

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.149.994	1.269.192
Andre omkostninger til social sikring	14.027	16.071
	1.164.021	1.285.263
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	267.974	577.612
Andre finansielle omkostninger	6.792.367	5.144.630
	7.060.341	5.722.242
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	701.596	701.596
Afgang i årets løb	-679.900	0
Kostpris 31. december	21.696	701.596
Af- og nedskrivninger 1. januar	-447.960	-307.641
Årets afskrivninger	-4.339	-140.319
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	430.603	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-21.696	-447.960
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	253.636

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	37.300.589	42.931.002
Tilgang i årets løb	6.373.211	397.833
Kostpris 31. december	43.673.800	43.328.835
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.171.165	5.568.998
Årets regulering til dagsværdi	-344.965	-397.833
Regulering til dagsværdi 31. december	4.826.200	5.171.165
Regnskabsmæssig værdi 31. december	48.500.000	48.500.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)		
Afkastkrav, bolig, København	2,75 %	2,75%

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkrev, erhverv, København	2,75 %	2,75 %
Afkastkrav, bolig, Århus	3,45 %	3,45 %
Afkastkrav, erhverv, Århus	3,45 %	3,45 %

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	50.000	50.000
Kostpris 31. december	50.000	50.000
Opskrivninger 1. januar	52.950.000	52.950.000
Opskrivninger 31. december	52.950.000	52.950.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	53.000.000	53.000.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Core-LB ApS, København N	100 %	19.268.638	11.682.913
		19.268.638	11.682.913

Regnskabsposten har ikke i regnskabsåret haft nogle dagsværdireguleringer hverken via resultatopgørelsen eller egenkapitalen.

Ultimo dagsværdiregulering udgør kr. 52.950.000.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
6. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	102.533.004	63.453.743
Tilgang i årets løb	5.771.550	39.079.261
Afgang i årets løb	-5.550	0
Kostpris 31. december	108.299.004	102.533.004
Opskrivninger 1. januar	91.902.559	88.205.413
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	6.605.534	9.972.346
Udbytte	-1.400.600	-6.275.200
Opskrivninger 31. december	97.107.493	91.902.559
Regnskabsmæssig værdi 31. december	205.406.497	194.435.563
Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
Komplementarselskabet CORE PROPERTY MANAGEMENT A/S	København V	20,00 %
EJENDOMSSELSKABET OTTO ApS.	Aalborg	42,50 %
Ejendomsselskabet Danmark af 2017 ApS	Aalborg	50,00 %
SCI Danice	Nice, Frankrig	50,00 %
Lundebjergvej 4 ApS	Aarhus C	50,00 %
Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S	København N	36,00 %
Bork Ejendomme ApS	Højbjerg	50,00 %
CORE GERMAN RESIDENTIAL II NR. 4 A/S	København V	44,78 %
Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 11	København V	22,53 %
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 12	København V	39,47 %
Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 8	København V	20,00 %
Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 15	København V	20,00 %
Core Bolig XI Investoraktieselskab nr. 11	København V	46,67 %

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	109.004.349	108.923.448
Tilgang i årets løb	0	2.160.071
Afgang i årets løb	-6.001.617	-2.079.170
Kostpris 31. december	103.002.732	109.004.349
Opskrivninger 1. januar	84.589.533	93.888.625
Årets opskrivninger	-2.312.905	-9.299.092
Opskrivninger 31. december	82.276.628	84.589.533
Regnskabsmæssig værdi 31. december	185.279.360	193.593.882
<p>Regnskabsposten består primært af kapitalandele i selskaber der driver ejendomsinvestering, hvor der i underliggende regnskaber er opgjort en dagsværdi for de enkelte kapitalandele som benyttes til måling.</p>		
8. Deposita		
Tilgang i årets løb	385.000	385.000
Kostpris 31. december	385.000	385.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	385.000	385.000
9. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Mellemregning med EJENDOMSSELSKABET OTTO ApS.	18.237.395	17.878.045
Mellemregning med Ejendomsselskabet Danmark af 2017 ApS	11.793.758	11.561.374
Mellemregning med SCI Danice	3.876.286	3.955.761
Mellemregning med Lundebjergvej 4 ApS	621.685	1.471.685
Mellemregning med Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S	36.649.594	3.241.562
Mellemregning med Bork Ejendomme ApS	18.433.410	17.298.410
	89.612.128	55.406.837

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
10. Virksomhedskapital		
Selskabskapitalen består af:		
150.000 A-aktier á nominelt 150.000 kr.		
350.000 B-aktier á nominelt 350.000 kr.		
Hver A-aktie giver ret til 10 stemmer, mens hver B-aktie giver ret til 1 stemme.		
Selskabskapitalen har været ændret én gang de seneste 5 regnskabsår, i regnskabsåret 2017, hvormed kapitalen blev hævet fra 125 t.kr. til 500 t.kr. i forbindelse med omdannelse fra ApS til A/S.		
11. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	52.950.000	52.950.000
	52.950.000	52.950.000
12. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar	1.450.957	1.895.501
Årets ændring i hensættelser	207.137	-444.544
	1.658.094	1.450.957
13. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser 1. januar	235.516	196.252
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	0	19.632
	235.516	215.884

Noter

14. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	25.687.659	120.400	25.567.259	25.067.401
Modtagne forudbetalinger fra kunder	627.377	0	627.377	0
Anden gæld	69.842	0	69.842	0
	26.384.878	120.400	26.264.478	25.067.401

15. Oplysninger om dagsværdi

	Unoterede værdipapirer og kapital- andele kr.
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.487.905

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.688 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 48.500 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelser er der afgivet sikkerhed i selskabets beholdning af børsnoterede værdipapirer, anpartar og kapitalandele med regnskabsmæssig værdi á 455.233 t.kr. pr. 31. december 2023.

Noter

17. Eventualposter

Selskabet har følgende kautionsforpligtelser:

Tilknyttede selskaber

Core-LB ApS

Kapitalinteresser

SCI Danice

EJENDOMSSELSKABET OTTO ApS.

Øvrige

BYG OG BO: BOLIGRENOVERING ApS

PALLADIUM EJENDOMSINVEST ApS

Kautionsforpligtelsen til SCI Danice er begrænset til 50% hvor øvrige kautionsforpligtelser er ubegrænset.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lorentz & Bork Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedr. investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af investeringsrabatter samt af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt samt forventes modtaget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle indtægter og omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder værdireguleringer af kapitalandele i tilknyttede virksomheder målt til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 - 5 år	0 - 20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning foretages direkte på egenkapitalen som reserve for opskrivninger.

Dagsværdien er baseret på faktiske handelstransaktioner af tilsvarende kapitalandele mellem uafhængige parter.

Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages direkte på egenkapitalen for den del der udgør en tilbageførsel af tidligere års opskrivning. Den resterende del af nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig pe-riode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af kapitalandele og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på tilknyttede virksomheder. Reserven reguleres i takt med årets op- eller nedskrivning af dagsværdien for tilknyttede virksomheder.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Lorentz & Bork Holding A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.