

## **Lorentz & Bork Holding A/S**

**Sortedam Dossering 25, 4. tv.**

**2200 København N**

**CVR-nummer 28662750**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 29/6-2020

---

Niels Lorentz Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Lorentz & Bork Holding A/S  
Sortedam Dossering 25, 4. tv.  
2200 København N

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 28662750  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Niels Lorentz Nielsen

### Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Aalborgvej 51  
9560 Hadsund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Lorentz & Bork Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, 26. juni 2020

**Direktionen:**

Niels Lorentz Nielsen

## 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 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 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.

#### 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Hadsund, 26. juni 2020

### Dansk Revision Mariagerfjord

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Michael Carstens  
Statsautoriseret revisor  
mne34300

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at besidde aktier og anparter i datterselskaber, handel og finansiering samt anden dermed beslægtet virksomhed. Derudover har virksomheden i år startet boligudlejning til hhv. private og erhverv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke, udover investeringer i investeringsejendomme, været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Den hastige spredning af Corona-virusen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan Selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføre yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for Selskabet på nuværende tidspunkt.



Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.102.570</b>	<b>189</b>
1	Personaleomkostninger	-883.589	-864
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-92.836	-79
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>126.145</b>	<b>-754</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.700.000	2.800
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	6.043.620	7.836
	Indtægter af andre kapitalandele	16.284.806	11.962
2	Finansielle indtægter	4.887.027	1.492
3	Finansielle omkostninger	-5.129.906	-4.133
	<b>Resultat før skat</b>	<b>30.911.692</b>	<b>19.201</b>
4	Skat af årets resultat	302.729	637
	<b>Årets resultat</b>	<b>31.214.421</b>	<b>19.838</b>
<b>Forslag til resultat disponering:</b>			
	Foreslået udbytte	165.900	162
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.679.183	5.089
	Overført resultat	28.369.338	14.588
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>31.214.421</b>	<b>19.838</b>

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde	525.720	526
	Investeringsejendomme	40.740.367	8.268
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	674.593	338
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>41.940.680</b>	<b>9.132</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.000.000	53.000
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	102.567.945	88.543
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	141.322.056	132.943
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>296.890.001</b>	<b>274.486</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>338.830.681</b>	<b>283.617</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.946	30
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	43.472.291	29.735
	Udskudte skatteaktiver	298.384	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.412.904	3.550
	Andre tilgodehavender	3.456.550	8.674
	Periodeafgrænsningsposter	8.261	8
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>50.702.336</b>	<b>41.998</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	27.222.373	5.230
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>27.222.373</b>	<b>5.230</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>41.092</b>	<b>107</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>77.965.802</b>	<b>47.335</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>416.796.483</b>	<b>330.952</b>

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	52.950.000	52.950
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	60.027.942	57.349
	Overført resultat	111.036.387	82.667
	Foreslået udbytte	165.900	162
8	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>224.680.229</b>	<b>193.628</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	4
	Andre hensatte forpligtelser	159.002	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>159.002</b>	<b>4</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	26.135.000	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	556.286	0
	Anden gæld	1.746.489	2.485
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>28.437.775</b>	<b>2.485</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	209.522	0
	Kreditinstitutter	33.611.306	23.905
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.533	19
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.652.419	10.447
	Selskabsskat	1.818.177	2.882
	Anden gæld	86.035.271	83.346
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	31.164.250	14.236
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>163.519.476</b>	<b>134.835</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>191.957.251</b>	<b>137.320</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>416.796.483</b>	<b>330.952</b>
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	873.270	855
	Andre omkostninger til social sikring	7.784	7
	Øvrige personaleomkostninger	2.535	2
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>883.589</b>	<b>864</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	3	3
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, associerede virksomheder	1.107.360	912
	Andre finansielle indtægter	3.779.666	580
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>4.887.027</b>	<b>1.492</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomhed	305.653	222
	Andre finansielle omkostninger	4.824.253	3.912
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>5.129.906</b>	<b>4.133</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	0	-641
	Regulering af udskudt skat	-302.729	4
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-302.729</b>	<b>-637</b>
<b>5</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
	Kostpris 1. januar	50.000	50
	Kostpris 31. december	50.000	50
	Værdireguleringer 1. januar	52.950.000	39.950
	Kursregulering	0	13.000
	Værdireguleringer 31. december	52.950.000	52.950
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>53.000.000</b>	<b>53.000</b>

Navn  
Core-LB ApS

Hjemsted  
København N

Ejerandel  
100%

	2019	2018
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

**6 Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris 1. januar	31.194.161	3.980
Tilgang i årets løb	14.010.354	34.964
Afgang i årets løb	-2.664.510	-7.750
Kostpris 31. december	<u>42.540.005</u>	<u>31.194</u>
Værdireguleringer 1. januar	57.348.759	52.252
Årets resultatandel	5.454.000	7.836
Udloddet udbytte	-2.280.000	-2.747
Øvrige egenkapitalbevægelser	-494.819	8
Værdireguleringer 31. december	<u>60.027.940</u>	<u>57.349</u>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>102.567.945</u></b>	<b><u>88.543</u></b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Core Germany R. II nr. 4 A/S	København	39,55%
Ejendomsselskabet Danmark af 2017 ApS	Aalborg	50,00%
DKE Bolig A/S	Aalborg	43,75%
Den Gule By ApS	Aalborg	42,50%
SCI Danice	Nice, Frankrig	50,00%
Erhvervscenter Hadsund K/S	Hadsund	24,59%
Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 11	København	22,53%
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 12	København	39,47%
Lundbjergvej 4 ApS	København	50,00%
Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 8	København	27,27%

**7 Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kostpris, primo	100.879.180	62.266
Korrektion til primo	-4.223.862	0
Tilgang i årets løb	7.549.655	48.479
Afgang i årets løb	-7.762.550	-9.865
Kostpris 31. december	<u>96.442.423</u>	<u>100.879</u>
Værdiregulering ved primo	32.063.615	32.365
Korrektion til primo	4.443.962	0
Årets værdireguleringer	8.372.056	-302
Værdireguleringer 31. december	<u>44.879.633</u>	<u>32.064</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>141.322.056</u></b>	<b><u>132.943</u></b>



	2019	2018
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 26.393, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 40.740.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 10, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 526. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 10 deponeret til sikkerhed for grundejereforeninger.

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelser er der afgivet sikkerhed i selskabets beholdning af aktier, anpartar og kapitalandele med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019 TDKK 324.112.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen består ligeledes af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejde lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøre pålideligt og forventes modtaget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til udgifter til ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

#### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 - 5 år	0 - 20 %

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.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Tilknyttede virksomheder, som består af unoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Årets kursregulering indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden "Reserve for opskrivning".

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

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

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges direkte til "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af unoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Lorentz Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-356377753706

IP: 90.116.xxx.xxx

2020-06-29 12:13:21Z

NEM ID 

## Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:95951235

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-29 12:18:38Z

NEM ID 

## Niels Lorentz Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-356377753706

IP: 90.116.xxx.xxx

2020-06-29 12:26:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K6WHF-UJX3G-HTWBE-U6SMJ-PYJIM-NAZN2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>