

Lorentz & Bork Holding A/S

Sortedam Dossering 25, 4. tv.

2200 København N

CVR-nummer 28662750

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juni 2022

Niels Lorentz Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	18

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 28662750
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Bestyrelse

Jacob Lorentz Steenholdt Bork
Niels Lorentz Nielsen
Hanne Steenholdt Bork

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord
Godkendt Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Lorentz & Bork Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, 3. juni 2022

Direktionen:

Niels Lorentz Nielsen

Bestyrelsen:

Jacob Lorentz Steenholdt Bork
Formand

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 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisoreres 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 bevis 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Hadsund, 3. juni 2022

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 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.716.057	1.513
1	Personaleomkostninger	-932.495	-882
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-804.295	6.373
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-250.679	-140
	Resultat før finansielle poster	-271.412	6.864
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.200.000	8.700
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	20.175.559	27.405
	Indtægter af andre kapitalandele	46.310.849	15.380
2	Finansielle indtægter	4.186.061	3.372
3	Finansielle omkostninger	-4.113.481	-7.522
	Resultat før skat	81.487.576	54.198
4	Skat af årets resultat	-222.469	-622
	Årets resultat	81.265.107	53.577
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	171.900	166
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.318.871	23.864
	Overført resultat	76.774.336	29.547
	Resultatdisponering i alt	81.265.107	53.577

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde	0	526
5	Investeringsejendomme	48.500.000	48.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	393.955	534
	Materielle anlægsaktiver	48.893.955	49.560
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.000.000	53.000
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	151.659.156	147.383
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	202.812.073	155.593
	Finansielle anlægsaktiver	407.471.229	355.975
	Anlægsaktiver i alt	456.365.184	405.535
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.247	8
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	37.191.439	50.903
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	5.036.379	3.669
	Tilgodehavende skat	978.050	994
	Andre tilgodehavender	2.535.976	4.331
	Periodeafgrænsningsposter	0	57
	Tilgodehavender	45.788.090	59.960
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.432.941	0
	Værdipapirer og kapitalandele	15.432.941	0
	Likvide beholdninger	3.892.837	40
	Omsætningsaktiver i alt	65.113.868	60.000
	Aktiver i alt	521.479.052	465.535

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
10	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	52.950.000	52.950
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	88.205.413	83.887
	Overført resultat	217.357.337	140.583
	Foreslået udbytte	171.900	166
	Egenkapital i alt	359.184.650	278.085
11	Hensættelser til udskudt skat	1.895.501	1.575
12	Andre hensatte forpligtelser	196.252	177
	Hensatte forpligtelser	2.091.753	1.752
	Gæld til realkreditinstitutter	25.791.553	25.992
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	550.243	518
	Anden gæld	1.588.144	1.677
13	Langfristede gældsforpligtelser	27.929.940	28.187
	Gæld til realkreditinstitutter	202.005	200
	Kreditinstitutter	11.823.395	33.587
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	46
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.625.294	17.770
	Gæld til associerede virksomheder	131.622	0
	Anden gæld	91.179.917	88.457
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.310.475	17.451
	Kortfristede gældsforpligtelser	132.272.709	157.511
	Gældsforpligtelser i alt	160.202.649	185.698
	Passiver i alt	521.479.052	465.535
14	Eventualforpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december						
Saldo primo	500	52.950	83.887	140.583	166	278.085
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-166	-166
Årets resultat	0	0	4.319	76.774	172	81.265
Egenkapital ultimo	500	52.950	88.205	217.357	172	359.185

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	915.428 869
	Andre omkostninger til social sikring	14.335 11
	Øvrige personaleomkostninger	2.732 2
	Personaleomkostninger i alt	932.495 882
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 3 beskæftigede (sidste år 3).	
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, associerede virksomheder	930.479 1.061
	Andre finansielle indtægter	3.255.581 2.311
	Finansielle indtægter i alt	4.186.061 3.372
3	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomhed	364.916 227
	Andre finansielle omkostninger	3.748.565 7.295
	Finansielle omkostninger i alt	4.113.481 7.522
4	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	-97.966 -1.252
	Regulering af udskudt skat	320.435 1.873
	Skat af årets resultat i alt	222.469 622
5	Investeringsejendomme	
	Kostpris 1. januar	42.126.707 40.740
	Tilgang i årets løb	804.295 1.386
	Kostpris 31. december	42.931.002 42.127
	Dagsværdiregulering 1. januar	6.373.293 0
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-804.295 6.373
	Dagsværdireguleringer 31. december	5.568.998 6.373
	Investeringsejendomme i alt	48.500.000 48.500

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

Beskrivelse af ejendommene

Investeringsejendomme består af to udlejningsejendomme beliggende i København og Århus, som blev anskaffet i 2018 og 2019. Ejendommene er delvist udlejede til tredjemand.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Dagsværdi beskrivelse for ejendommene

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkast baseret værdiansættelsesmetode, hvor værdien opgøres på baggrund af de enkelte ejendommers driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Dette er uændret fra tidligere år.

Der er ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen af regnskabsposten.

Afkastkravet

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. De anvendte afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme jf. markedsrapporter.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

København	2021
Årlig leje pr. kvadratmeter	36.146
Årligt tillæg på baggrund af ejendommens vedligeholdelsesstand	30
Afkastkrav i %	2,75

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser,

at såfremt bolig-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 2.668 t.kr.

at såfremt bolig-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 3.855 t.kr.

at såfremt erhverv-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 2.149 t.kr.

at såfremt erhverv-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 3.103 t.kr.

Århus	2021
Årlig leje pr. kvadratmeter	19.514
Årligt tillæg på baggrund af ejendommens vedligeholdelsesstand	10
Afkastkrav i %	4,25

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser, at såfremt bolig-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 844 t.kr. at såfremt bolig-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 666 t.kr. at såfremt erhverv-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 1.373 t.kr. at såfremt erhverv-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 1.084 t.kr.

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	50.000	50
Kostpris 31. december	50.000	50
Værdireguleringer 1. januar	52.950.000	52.950
Værdireguleringer 31. december	52.950.000	52.950
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	53.000.000	53.000

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Core-LB ApS	København N	100%

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

Ultimo dagsværdiregulering udgør kr. 52.950.000.

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	63.496.032	42.540
Tilgang i årets løb	180.000	21.279
Afgang i årets løb	-222.289	-323
Kostpris 31. december	<u>63.453.743</u>	<u>63.496</u>
Værdireguleringer 1. januar	83.886.542	60.028
Årets resultatandel	23.519.492	27.405
Værdiregulering på afhændede aktiver	-18.344.321	323
Udloddet udbytte	-856.300	-3.864
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-5
Værdireguleringer 31. december	<u>88.205.413</u>	<u>83.887</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>151.659.156</u>	<u>147.383</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Core Germany R. II nr. 4 A/S	København	39,55%
Ejendomsselskabet Danmark af 2017 ApS	Aalborg	50,00%
Ejendomsselskabet Otto ApS	Aalborg	42,50%
SCI Danice	Nice, Frankrig	50,00%
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	20,00%
Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 15	København	20,00%
Bork Ejendomme ApS	Aarhus	50,00%
Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S	København	30,00%

8 Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris, primo	98.986.509	96.442
Tilgang i årets løb	9.936.939	7.345
Afgang i årets løb	0	-4.801
Kostpris 31. december	<u>108.923.448</u>	<u>98.987</u>
Værdiregulering ved primo	56.606.214	44.880
Årets værdireguleringer	<u>37.282.411</u>	<u>11.727</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>93.888.625</u>	<u>56.606</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>202.812.073</u>	<u>155.593</u>

Selskabets værdireguleringer føres udelukkende via resultatopgørelsen. Der har i regnskabsåret kun været urealiserede værdireguleringer.

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
9 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Årets realiserede handler	-1.606.773	0
Årets realiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.606.773	0
Børsnoterede aktier i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets realiserede handler	14.537.366	0
Årets realiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.011.848	0
Årets urealiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-116.273	0
Børsnoterede obligationer i alt	<u>15.432.941</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>15.432.941</u>	<u>0</u>
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 TDKK 125 til TDKK 500 i forbindelse med omdannelse fra ApS til A/S.		
11 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	1.575.066	0
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	320.435	1.575
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>1.895.501</u>	<u>1.575</u>
12 Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensættelser, primo	176.620	159
Årets ændring til andre hensættelser	19.632	18
Andre hensatte forpligtelser i alt	<u>196.252</u>	<u>177</u>
13 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	24.988.414	25.197

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

14 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet følgende kautioner:

Tilknyttede selskaber	Associerede selskaber	Øvrige
Core-LB ApS	SCI Danice	Byg og Bolig: Boligrenovering ApS
	Lundebjergvej 4 ApS	Palladium Ejendomsinvest ApS
	DKE Bolig A/S	
	Ejendomsselskabet Otto ApS	

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

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Core-LB ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Core-LB ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2021. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 25.994, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 48.500.

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelser er der afgivet sikkerhed i selskabets beholdning af aktier, anpartar og kapitalandele med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 TDKK 407.471.

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 ved 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, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til dagsværdi. Årets modtagne udbytter medregnes i resultatopgørelsen. Opskrivninger til dagsværdi indregnes i posten "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen.

For Core-LB ApS beregnes dagsværdien ud fra forventning om uændret indtjening i selskabet og er beregnet ud fra et vægtet resultat baseret på realiserede tal fra årene 2018-2021 ganget med multipel.

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 og anparter, måles til dagsværdi på balancen.

Dagsværdien af andre kapitalandele, hvis hovedaktivitet er investeringsejendomme, medregnes på baggrund af dagsværdierne i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser m.v. 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 træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

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 nominel 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 82.163.xxx.xxx

2022-06-08 11:42:01 UTC

NEM ID 

Niels Lorentz Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-356377753706

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-06-08 11:42:01 UTC

NEM ID 

Jacob Lorentz Steenholdt Bork

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-211413493283

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-06-11 07:54:45 UTC

NEM ID 

Hanne Steenholdt Bork

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-263549945837

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-12 08:48:13 UTC

NEM ID 

Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:95951235

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-13 06:01:51 UTC

NEM ID 

Niels Lorentz Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-356377753706

IP: 2.111.xxx.xxx

2022-06-13 06:14:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KCA2M-4ACEQ-FQ8YD-MI0VL-EQAZE-FZCTE

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>