

Lorentz & Bork Holding A/S

Sortedam Dossering 25, 4. tv.

2200 København N

CVR-nummer 28662750

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. juni 2021

Niels Lorentz Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 28662750
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, 16. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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, 16. juni 2021

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, tilmed har virksomheden fortsat dets boligudlejning til hhv. private og erhverv.

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	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.513.316	1.103
1	Personaleomkostninger	-882.038	-884
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.373.293	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-140.319	-93
	Resultat før finansielle poster	6.864.252	126
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.700.000	8.700
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	27.404.751	6.044
	Indtægter af andre kapitalandele	15.379.646	16.285
2	Finansielle indtægter	3.371.684	4.887
3	Finansielle omkostninger	-7.522.015	-5.130
	Resultat før skat	54.198.318	30.912
4	Skat af årets resultat	-621.804	303
	Årets resultat	53.576.514	31.214
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	165.900	166
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.864.000	2.679
	Overført resultat	29.546.614	28.369
	Resultatdisponering i alt	53.576.514	31.214

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde	525.720	526
	Investeringsejendomme	48.500.000	40.740
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	534.274	675
	Materielle anlægsaktiver	49.559.994	41.941
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.000.000	53.000
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	147.382.574	102.568
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	155.592.723	141.322
	Finansielle anlægsaktiver	355.975.297	296.890
	Anlægsaktiver i alt	405.535.291	338.831
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.741	54
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	50.902.553	43.472
	Udsudte skatteaktiver	0	298
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.668.871	3.413
	Tilgodehavende skat	993.805	0
	Andre tilgodehavender	4.330.750	3.457
	Periodeafgrænsningsposter	56.713	8
	Tilgodehavender	59.960.433	50.702
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	27.222
	Værdipapirer og kapitalandele	0	27.222
	Likvide beholdninger	39.548	41
	Omsætningsaktiver i alt	59.999.981	77.966
	Aktiver i alt	465.535.272	416.796

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
8	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	52.950.000	52.950
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	83.886.542	60.028
	Overført resultat	140.583.002	111.036
	Foreslået udbytte	165.900	166
	Egenkapital i alt	278.085.444	224.680
	Hensættelser til udskudt skat	1.575.066	0
	Andre hensatte forpligtelser	176.620	159
	Hensatte forpligtelser	1.751.686	159
	Gæld til realkreditinstitutter	25.992.290	26.135
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	518.194	556
	Anden gæld	1.676.960	1.746
9	Langfristede gældsforpligtelser	28.187.444	28.438
	Gæld til realkreditinstitutter	199.727	210
	Kreditinstitutter	33.587.324	33.611
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.813	29
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.770.249	10.652
	Selskabsskat	0	1.818
	Anden gæld	88.456.800	86.035
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	17.450.786	31.164
	Kortfristede gældsforpligtelser	157.510.698	163.519
	Gældsforpligtelser i alt	185.698.142	191.957
	Passiver i alt	465.535.272	416.796
10	Eventualforpligtelser		
11	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	60.028	111.036	166	224.680
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-166	-166
Årets henlæggelse til re- serve, ej resultatdispo- neret	0	0	-5	0	0	-5
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>23.864</u>	<u>29.547</u>	<u>166</u>	<u>53.577</u>
Egenkapital ultimo	<u>500</u>	<u>52.950</u>	<u>83.887</u>	<u>140.583</u>	<u>166</u>	<u>278.085</u>

Noter	2020	2019	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	868.528	873
	Andre omkostninger til social sikring	11.140	8
	Øvrige personaleomkostninger	2.370	3
	Personaleomkostninger i alt	882.038	884
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 3 beskæftigede (sidste år 3).			
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, associerede virksomheder	1.060.595	1.107
	Andre finansielle indtægter	2.311.089	3.780
	Finansielle indtægter i alt	3.371.684	4.887
3	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomhed	226.734	306
	Andre finansielle omkostninger	7.295.281	4.824
	Finansielle omkostninger i alt	7.522.015	5.130
4	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	-1.251.646	0
	Regulering af udskudt skat	1.873.450	-303
	Skat af årets resultat i alt	621.804	-303
5	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
Core-LB ApS

Hjemsted
København N

Ejerandel
100%

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	42.540.005	31.194
Tilgang i årets løb	21.279.278	14.010
Afgang i årets løb	-323.250	-2.665
Kostpris 31. december	<u>63.496.032</u>	<u>42.540</u>
Værdireguleringer 1. januar	60.027.940	57.349
Årets resultatandel	27.404.751	5.454
Værdiregulering på afhændede aktiver	323.250	0
Udloddet udbytte	-3.864.000	-2.280
Øvrige egenkapitalbevægelser	-5.400	-495
Værdireguleringer 31. december	<u>83.886.542</u>	<u>60.028</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>147.382.574</u>	<u>102.568</u>
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%
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%
7 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris, primo	96.442.423	100.879
Korrektion til primo	0	-4.224
Tilgang i årets løb	7.345.000	7.550
Afgang i årets løb	-4.800.914	-7.763
Kostpris 31. december	<u>98.986.509</u>	<u>96.442</u>
Værdiregulering ved primo	44.879.633	32.064
Korrektion til primo	0	4.444
Årets værdireguleringer	11.726.581	8.372
Værdireguleringer 31. december	<u>56.606.214</u>	<u>44.880</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>155.592.723</u>	<u>141.322</u>

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK

8 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, hvor kapital blev hævet fra TDKK 125 til TDKK 500 ifm. omdannelse fra ApS til A/S.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	25.196.602	25.356
--	------------	--------

10 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 administrationsselskab 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 2020. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 26.212, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 48.500.

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. december 2020 TDKK 355.975.

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 nettosalgspris 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 2018-2020 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Niels Lorentz Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-356377753706

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-18 08:45:53Z

NEM ID 

Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:95951235

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-06-18 11:23:23Z

NEM ID 

Niels Lorentz Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-356377753706

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-18 11:46:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NAKWI-EPU1-H7EG0-VEPFZ-SELAT-MUEGF

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>