

---

# ***CL-Gruppen A/S***

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

## **Årsrapport for 2022/23**

(regnskabsår 1/6 - 31/5)

---

CVR-nr. 29 77 94 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/11 2023

Louise Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj 9

Balance 31. maj 10

Egenkapitalopgørelse 14

Noter til årsregnskabet 15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 for CL-Gruppen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 28. november 2023

## Direktion

Carlo Lorentzen

## Bestyrelse

Peter Høltermand  
formand

Carlo Lorentzen

Jesper Lorentzen

Claus Høxbro

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CL-Gruppen A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CL-Gruppen A/S for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hillerød, den 28. november 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mogens Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne33240

Henrik Aslund Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne17120

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

CL-Gruppen A/S  
Slotsgade 67 B  
3400 Hillerød  
E-mail: [info@cl-gruppen.dk](mailto:info@cl-gruppen.dk)  
Hjemmeside: [www.cl-gruppen.dk](http://www.cl-gruppen.dk)

CVR-nr.: 29 77 94 65  
Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj  
Regnskabsår: 17. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Hillerød

## Moderselskab

CL-Holding ApS  
Slotsgade 67B  
3400 Hillerød

## Bestyrelse

Peter Høltermand, formand  
Carlo Lorentzen  
Jesper Lorentzen  
Claus Høxbro

## Direktion

Carlo Lorentzen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

## Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>				
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Resultat af ordinær primær drift	4.821	35.922	9.735	6.288	7.012
Resultat før finansielle poster	4.821	36.291	9.838	6.277	6.645
Resultat af finansielle poster	-10.680	3.556	8.469	5.221	2.508
Årets resultat	-3.561	32.704	16.190	9.988	7.809
<b>Balance</b>					
Balancesum	256.163	268.033	193.303	128.204	117.676
Egenkapital	130.707	115.496	90.300	78.863	71.746
Investering i materielle anlægsaktiver	4.794	35.425	-58.697	17.643	-11.635
Antal medarbejdere	76	76	69	70	69
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	1,9%	13,5%	5,1%	4,9%	5,6%
Soliditetsgrad	51,0%	43,1%	46,7%	61,5%	61,0%
Forrentning af egenkapital	-2,9%	31,8%	19,1%	13,3%	11,2%



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet har i regnskabsåret været moderselskab for selskaberne CL Ejendomme A/S, Frederiksborg Gruppen Invest ApS og Frederiksborg Gruppen A/S samt CL Electric A/S og CL Smed A/S hvor kapitalandelene er solgt i regnskabsåret.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 3.560.779, og koncernens balance pr. 31. maj 2023 udviser en egenkapital på DKK 130.706.866.

Moderselskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 3.842.639, og moderselskabets balance pr. 31. maj 2023 udviser en egenkapital på DKK 108.631.231.

Årets resultat er påvirket af det stigende renteniveau, der har medført stigende afkastkrav på ejendomsmarkedet. Koncernen har på denne baggrund forøget afkastkravene med 0,5% på alle ejendomme med undtagelse af P/S Rådhusstræde, hvor afkastkravet er forøget med 0,25%.

Koncernens ejendomme er alle velholdte og har gode potentialer. Stort set alle ejendomme har primær beliggenhed. I regnskabsåret er der foretaget investeringer i flere af koncernens ejendomme som forbedringer og fornyelser for at understøtte ejendommens attraktivitet og udlejningssikkerhed. Siden regnskabsårets afslutning har koncernen oplevet forsat god udlejningsaktivitet og har ingen tomgang i lejemål med undtagelse af P/S Slotsgade 13-15, som er under en planlagt total udvikling og ombygning.

Salget af kapitalandelene i CL Electric A/S og CL Smed A/S samt værdireguleringer af koncernens ejendomme har påvirket årets resultat efter skat således:

	MDKK
Værdiregulering ejendomme efter skat	-25,2
Avance ved salg af kapitalandele	13,4
<b>Påvirkning af årets resultat efter skat i alt</b>	<b>-11,8</b>
Årets resultat efter skat før værdireguleringer og avance ved salg	8,2
<b>Årets resultat efter skat i koncernen</b>	<b>-3,6</b>
Minoritetsinteressernes andel af det negative resultat	7,4
<b>Moderselskabets resultat efter skat</b>	<b>3,8</b>

Ledelsen anser på dette grundlag årets resultat for tilfredsstillende.

Koncernen indregner gældsforpligtelser til amortiseret kostpris og ikke til dagsværdi. Ved indregning af gæld til dagsværdi, vil årets resultat og egenkapitalen blive positivt påvirket.

# Ledelsesberetning

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsens forventning til moderselskabets resultatet efter skat for det kommende år er et positivt resultat i størrelsesorden 2-3 mio. DKK før værdireguleringer af koncernens ejendomme.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten udover som beskrevet i note 1.

## Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter for 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23 DKK	2021/22 DKK	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>53.824.253</b>	<b>49.643.459</b>	<b>179.851</b>	<b>786.720</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-17.420.998	25.515.424	0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>36.403.255</b>	<b>75.158.883</b>	<b>179.851</b>	<b>786.720</b>
Personaleomkostninger	3	-30.539.951	-36.866.622	-2.209.743	-1.850.801
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-1.041.938	-2.000.791	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.821.366</b>	<b>36.291.470</b>	<b>-2.029.892</b>	<b>-1.064.081</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	1.494.370	20.506.437
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-8.472.864	4.916.286	3.159.065	920.102
Finansielle indtægter	5	677.948	412.039	1.082.758	1.070.782
Finansielle omkostninger	6	-2.885.449	-1.772.804	-50.102	-217.585
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.858.999</b>	<b>39.846.991</b>	<b>3.656.199</b>	<b>21.215.655</b>
Skat af årets resultat	7	2.298.220	-7.143.246	186.440	28.067
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.560.779</b>	<b>32.703.745</b>	<b>3.842.639</b>	<b>21.243.722</b>

# Balance 31. maj

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Software		0	0	0	0
Goodwill		0	78.667	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>78.667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme	10	156.079.014	169.091.495	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	192.100	3.899.037	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	0	292.884	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>156.271.114</b>	<b>173.283.416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	45.907.284	50.179.054
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	68.756.223	48.750.907	8.634.140	8.532.023
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	50.000	50.000	50.000	50.000
Deposita	13	21.767	179.833	21.767	21.767
Andre tilgodehavender	13	4.720.000	0	4.720.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>73.547.990</b>	<b>48.980.740</b>	<b>59.333.191</b>	<b>58.782.844</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>229.819.104</b>	<b>222.342.823</b>	<b>59.333.191</b>	<b>58.782.844</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>69.713</b>	<b>560.713</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. maj

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		162.420	12.911.957	43.490	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	14	56.278	10.058.983	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		220.798	62.145	29.194.681	33.502.956
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.396.495	5.039.863	7.017.822	4.690.582
Andre tilgodehavender		14.589.628	314.346	14.211.614	2.834
Selskabsskat		402.073	0	182.226	34.178
Periodeafgrænsningsposter	15	225.529	920.149	36.389	55.546
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.053.221</b>	<b>29.307.443</b>	<b>50.686.222</b>	<b>38.286.096</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.221.352</b>	<b>15.821.771</b>	<b>2.198.997</b>	<b>33.505</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>26.344.286</b>	<b>45.689.927</b>	<b>52.885.219</b>	<b>38.319.601</b>
<b>Aktiver</b>		<b>256.163.390</b>	<b>268.032.750</b>	<b>112.218.410</b>	<b>97.102.445</b>

# Balance 31. maj

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Selskabskapital	16	12.500.000	12.500.000	12.500.000	12.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	28.457.017	28.031.025
Overført resultat		92.131.231	75.469.857	63.674.214	47.438.832
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>108.631.231</b>	<b>91.969.857</b>	<b>108.631.231</b>	<b>91.969.857</b>
Minoritetsinteresser		22.075.635	23.525.751	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>130.706.866</b>	<b>115.495.608</b>	<b>108.631.231</b>	<b>91.969.857</b>
Hensættelse til udskudt skat	18	5.268.898	9.797.099	8.006	12.220
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.268.898</b>	<b>9.797.099</b>	<b>8.006</b>	<b>12.220</b>
Gæld til realkreditinstitutter		107.992.855	107.353.433	0	0
Kreditinstitutter		0	1.442.233	0	0
Leasingforpligtelser		0	1.291.266	0	0
Anden gæld		0	1.770.648	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	19	<b>107.992.855</b>	<b>111.857.580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balance 31. maj

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	925.544	1.260.756	0	0
Kreditinstitutter	19	0	1.534.266	0	0
Leasingforpligtelser	19	0	733.536	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		82.637	65.240	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.589.224	8.939.530	209.201	100.669
Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser	14	0	1.214.428	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	2.415.160
Gæld til associerede virksomheder		3.262.125	2.414.879	3.262.125	2.414.879
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.313	1.107	4.313	1.107
Selskabsskat		0	1.506.215	0	0
Deposita		2.509.140	2.148.575	0	0
Anden gæld	19	795.702	11.040.237	103.534	188.553
Periodeafgrænsningsposter	20	26.086	23.694	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.194.771</b>	<b>30.882.463</b>	<b>3.579.173</b>	<b>5.120.368</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>120.187.626</b>	<b>142.740.043</b>	<b>3.579.173</b>	<b>5.120.368</b>
<b>Passiver</b>		<b>256.163.390</b>	<b>268.032.750</b>	<b>112.218.410</b>	<b>97.102.445</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	17				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				
Anvendt regnskabspraksis	22				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net-	Overført resultat	Foreslået udbyt-	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
		toopskrivning efter den indre værdi metode		te for regn- skabsåret			
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juni	12.500.000	0	75.469.857	4.000.000	91.969.857	23.525.751	115.495.608
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	16.818.735	0	16.818.735	14.716.393	31.535.128
Korrigeret egenkapital 1. juni	12.500.000	0	92.288.592	4.000.000	108.788.592	38.242.144	147.030.736
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000	-3.773.000	-7.773.000
Salg af kapitalandele	0	0	0	0	0	-4.990.091	-4.990.091
Årets resultat	0	0	-157.361	4.000.000	3.842.639	-7.403.418	-3.560.779
<b>Egenkapital 31. maj</b>	<b>12.500.000</b>	<b>0</b>	<b>92.131.231</b>	<b>4.000.000</b>	<b>108.631.231</b>	<b>22.075.635</b>	<b>130.706.866</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. juni	12.500.000	28.031.025	47.438.832	4.000.000	91.969.857	0	91.969.857
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	16.818.735	0	0	16.818.735	0	16.818.735
Korrigeret egenkapital 1. juni	12.500.000	44.849.760	47.438.832	4.000.000	108.788.592	0	108.788.592
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000	0	-4.000.000
Årets resultat	0	-16.392.743	16.235.382	4.000.000	3.842.639	0	3.842.639
<b>Egenkapital 31. maj</b>	<b>12.500.000</b>	<b>28.457.017</b>	<b>63.674.214</b>	<b>4.000.000</b>	<b>108.631.231</b>	<b>0</b>	<b>108.631.231</b>



# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, med deraf følgende usikkerhed ved vurdering af dagsværdien. Koncernen foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model. Ejendommenes dagsværdier er beregnet ud fra afkast mellem 4,00% og 7,25%.

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23 DKK	2021/22 DKK	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	0	19.566.304	0	0
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-17.420.998	5.949.120	0	0
	<b>-17.420.998</b>	<b>25.515.424</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	28.882.228	35.068.278	2.144.439	1.772.351
Pensioner	1.236.224	1.395.817	47.500	44.200
Andre omkostninger til social sikring	417.982	133.526	16.287	15.602
Andre personaleomkostninger	3.517	269.001	1.517	18.648
	<b>30.539.951</b>	<b>36.866.622</b>	<b>2.209.743</b>	<b>1.850.801</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<b>1.592.706</b>	<b>1.299.573</b>	<b>1.541.306</b>	<b>1.259.573</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægs- aktiver	37.334	324.333	0	0
Afskrivninger af materielle anlægs- aktiver	1.004.604	1.676.458	0	0
	<b>1.041.938</b>	<b>2.000.791</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23 DKK	2021/22 DKK	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	78.671	61.182	821.884	1.014.674
Renteindtægter associerede virksomheder	0	73.232	202.189	56.108
Andre finansielle indtægter	599.277	277.625	58.685	0
	<b>677.948</b>	<b>412.039</b>	<b>1.082.758</b>	<b>1.070.782</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	70.968
Renteomkostninger associerede virksomheder	49.320	30.814	49.320	30.814
Andre finansielle omkostninger	2.836.129	1.741.990	782	115.803
	<b>2.885.449</b>	<b>1.772.804</b>	<b>50.102</b>	<b>217.585</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.008.435	1.506.215	-182.226	-34.178
Årets udskudte skat	-3.306.655	5.637.031	-4.214	6.111
	<b>-2.298.220</b>	<b>7.143.246</b>	<b>-186.440</b>	<b>-28.067</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Software DKK	Goodwill DKK	I alt DKK
Kostpris 1. juni	278.736	4.241.820	4.520.556
Afgang i årets løb	0	-4.241.820	-4.241.820
Kostpris 31. maj	<u>278.736</u>	<u>0</u>	<u>278.736</u>
Ned- og afskrivninger 1. juni	278.736	4.163.153	4.441.889
Årets afskrivninger	0	37.334	37.334
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	-4.200.487	-4.200.487
Ned- og afskrivninger 31. maj	<u>278.736</u>	<u>0</u>	<u>278.736</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Afskrives over	<u>3 år</u>	<u>5-7 år</u>	

### Moderselskab

	Software DKK
Kostpris 1. juni	<u>278.736</u>
Kostpris 31. maj	<u>278.736</u>
Ned- og afskrivninger 1. juni	<u>278.736</u>
Ned- og afskrivninger 31. maj	<u>278.736</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<u><b>0</b></u>
Afskrives over	<u>3 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af lejede lokaler DKK	I alt DKK
Kostpris 1. juni	12.984.750	2.850.409	15.835.159
Tilgang i årets løb	385.728	0	385.728
Afgang i årets løb	-13.061.979	-2.756.738	-15.818.717
Kostpris 31. maj	<u>308.499</u>	<u>93.671</u>	<u>402.170</u>
Ned- og afskrivninger 1. juni	9.085.713	2.557.525	11.643.238
Årets afskrivninger	521.144	62.056	583.200
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-9.490.458	-2.525.910	-12.016.368
Ned- og afskrivninger 31. maj	<u>116.399</u>	<u>93.671</u>	<u>210.070</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b><u>192.100</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>192.100</u></b>

### Moderselskab

	Indretning af lejede lokaler DKK
Kostpris 1. juni	<u>93.671</u>
Kostpris 31. maj	<u>93.671</u>
Ned- og afskrivninger 1. juni	<u>93.671</u>
Ned- og afskrivninger 31. maj	<u>93.671</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juni	138.931.513
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Tilgang i årets løb	4.408.517
Kostpris 31. maj	<u>143.340.030</u>
Værdireguleringer 1. juni	30.159.982
Årets værdireguleringer	-17.420.998
Værdireguleringer 31. maj	<u>12.738.984</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b><u>156.079.014</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>628.076</u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<b>Koncern</b>	
	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	156.079.014	169.091.495
Værdiregulering, resultatopgørelse	-17.420.998	25.515.424
Diskonteringsrente	4,00% - 7,25%	3,62% - 7,50%

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>11 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juni	7.810.712	7.810.712
Afgang i årets løb	-3.793.645	0
Kostpris 31. maj	<u>4.017.067</u>	<u>7.810.712</u>
Værdireguleringer 1. juni	42.368.342	26.228.134
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	16.818.735	325.771
Årets afgang	-1.400.122	0
Årets resultat	-11.969.738	20.506.437
Udbytte til moderselskabet	-3.927.000	-4.692.000
Andre reguleringer	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. maj	<u>41.890.217</u>	<u>42.368.342</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b><u>45.907.284</u></b>	<b><u>50.179.054</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-			
		kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Frederiksborg Gruppen Invest ApS	Hillerød	125.000	100%	11.246.273	-1.728.579
Komplementarselskabet Frederiksborg Gruppen ApS	Hillerød	80.000	53,33%	82.022	-874
Frederiksværksgade 27 ApS	Hillerød	40.000	53,33%	196.593	-1.731.701
CL Ejendomme A/S	Hillerød	1.000.000	100%	9.431.720	-1.563.624
P/S Rådhusstræde	Hillerød	2.500.000	53,33%	8.287.176	-11.705.373
Frederiksborg Gruppen A/S	Hillerød	750.000	53,33%	47.304.929	-20.977.606

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>12 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. juni	4.115.741	3.365.741	945.001	195.001
Tilgang i årets løb	0	750.000	0	750.000
Afgang i årets løb	-775.000	0	-775.000	0
Kostpris 31. maj	<u>3.340.741</u>	<u>4.115.741</u>	<u>170.001</u>	<u>945.001</u>
Værdireguleringer 1. juni	44.635.166	40.068.880	7.587.022	7.016.920
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	31.535.128	0	0	0
Årets afgang	488.938	0	488.938	0
Årets resultat	-11.143.750	4.916.286	488.179	920.102
Modtagne udbytter	-100.000	-350.000	-100.000	-350.000
Værdireguleringer 31. maj	<u>65.415.482</u>	<u>44.635.166</u>	<u>8.464.139</u>	<u>7.587.022</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b><u>68.756.223</u></b>	<b><u>48.750.907</u></b>	<b><u>8.634.140</u></b>	<b><u>8.532.023</u></b>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. maj	<u>19.887.519</u>	<u>31.535.128</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CL & Co A/S	Hillerød	510.000	50%	17.268.280	976.359
Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej	Hillerød	1.000.000	19%	73.136.433	-8.728.798
We-Lo Delopment ApS	Hillerød	125.000	26,67%	44.513.494	1.313.580
Vølundsvej 19 Hillerød 2008 ApS	Hillerød	125.000	32,00%	9.708.269	819.085
Slotsgade 67 Hillerød ApS	Hillerød	80.000	30,67%	9.236.776	729.859
Komplementarselskabet WE-Lo ApS	Hillerød	50.000	26,67%	124.747	36.324
P/S Slotsgade 13-15	Hillerød	2.000.000	26,67%	3.601.983	222.023
P/S Slotsgade 14	Hillerød	500.000	26,67%	-1.238.849	-641.388
P/S Slotsgade 17	Hillerød	500.000	26,67%	1.616.656	-4.027
P/S Slotsgade 21	Hillerød	2.000.000	26,67%	3.181.977	-138.711
P/S Helsingørgade 18	Hillerød	400.000	26,67%	394.590	-57.603
Ejd.selskabet af 23.08.2017 ApS	Hillerød	50.000	26,67%	1.509.449	1.488.133
Kirsebærhaven 1 til 8, Gislinge ApS	Gribskov	200.000	13,07%	700.189	156.720

### 13 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern			Moderselskab		
	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Deposita	Andre tilgode- havender	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Deposita	Andre tilgode- havender
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juni	50.000	21.767	0	50.000	21.767	0
Tilgang i årets løb	0	0	4.720.000	0	0	4.720.000
Kostpris 31. maj	50.000	21.767	4.720.000	50.000	21.767	4.720.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b>50.000</b>	<b>21.767</b>	<b>4.720.000</b>	<b>50.000</b>	<b>21.767</b>	<b>4.720.000</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>14 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af igangværende arbejder	56.278	24.752.344	0	0
Modtagne acontobetalinge	0	-15.907.789	0	0
	<b>56.278</b>	<b>8.844.555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	56.278	10.058.983	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	0	-1.214.428	0	0
	<b>56.278</b>	<b>8.844.555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 15 Periodeafgrænsningsposter

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

### 16 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 12.500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 17 Resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-16.392.743	9.701.676
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-7.403.418	11.460.023	0	0
Overført resultat	-157.361	17.243.722	16.235.382	7.542.046
	<b>-3.560.779</b>	<b>32.703.745</b>	<b>3.842.639</b>	<b>21.243.722</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>18 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. juni	9.797.099	4.160.068	12.220	6.109
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-3.306.655	5.637.031	-4.214	6.111
Afgang vedrørende salg af kapitalandele	-1.221.546	0	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. maj</b>	<b>5.268.898</b>	<b>9.797.099</b>	<b>8.006</b>	<b>12.220</b>

# Noter til årsregnskabet

## 19 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	104.143.674	102.481.830	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.849.181	4.871.603	0	0
Langfristet del	107.992.855	107.353.433	0	0
Inden for 1 år	925.544	1.260.756	0	0
	<b>108.918.399</b>	<b>108.614.189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	0	990.000	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	452.233	0	0
Langfristet del	0	1.442.233	0	0
Inden for 1 år	0	106.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	1.428.266	0	0
Kortfristet del	0	1.534.266	0	0
	<b>0</b>	<b>2.976.499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Leasingforpligtelser</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.291.266	0	0
Langfristet del	0	1.291.266	0	0
Inden for 1 år	0	733.536	0	0
	<b>0</b>	<b>2.024.802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.770.648	0	0
Langfristet del	0	1.770.648	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	795.702	11.040.237	103.534	188.553
	<b>795.702</b>	<b>12.810.885</b>	<b>103.534</b>	<b>188.553</b>

# Noter til årsregnskabet

## 20 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Koncern		Morderselskab	
2023	2022	2023	2022
DKK	DKK	DKK	DKK

## 21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	156.079.014	169.091.495	0	0
---	-------------	-------------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.570 (TDKK 60.970), der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	43.379.014	44.091.495	0	0
---	------------	------------	---	---

### Leje- og leasingforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode (3-121 mdr.)	0	4.992.804	0	0
---	---	-----------	---	---

# Noter til årsregnskabet

## 21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Andre eventualforpligtelser

#### Moderselskabet:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bankforbindelser for mellemværende med associerede virksomheder, maksimeret til TDKK 9.950. Mellemværende udgør pr. 31. maj 2023 en gæld på TDKK 8.093.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutter for mellemværende med dattervirksomheder. Mellemværende udgør pr. 31. maj 2023 en gæld på TDKK 95.710.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutter for mellemværende med associerede virksomheder, maksimeret til TDKK 99.534. Mellemværende udgør pr. 31. maj 2023 en gæld på TDKK 99.534.

#### Koncernen:

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor bankforbindelser for mellemværende med associerede virksomheder, maksimeret til TDKK 9.950. Mellemværende udgør pr. 31. maj 2023 en gæld på TDKK 8.903.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutter for mellemværende med associerede virksomheder, maksimeret til TDKK 99.534. Mellemværende udgør pr. 31. maj 2023 en gæld på TDKK 99.534.

Koncernen har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for alt bankmellemværende i Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej. Pr. 31. maj 2023 er der indestående på driftskredit med trækingsret op til TDKK 3.000. Herudover hæfter koncernen pro rata for realkreditlån i Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej. Hæftelsen udgør pr. 31. maj 2023 maksimalt TDKK 11.211.

Koncernen har ikke yderligere eventuel- eller garantforpligtelser udover det for branchen sædvanlige.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CL-Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CL-Gruppen A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for CL-Holding ApS har selskabet og koncernen undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet CL-Gruppen A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

### Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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



# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

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

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5-7 år.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

Udviklingsomkostninger og omkostninger til internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investerings ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investerings ejendomme er pr. 31. maj 2022 vurderet af ekstern vurderings ekspert Tronier Advisory ApS.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investerings ejendomme pr. 31. maj 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### *Udbytte*

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$