

Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S

Gladsaxe Møllevvej 67 - 69, 2860 Søborg

CVR-nr. 33 04 11 28

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2022.

Ingelise Bonde Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	24

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 9. februar 2022

Direktion

Klaus Bonde Larsen

Bestyrelse

Ingelise Bonde Larsen
Formand

Annette Bonde Larsen

Klaus Bonde Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 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 koncernregnskabet og 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 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

København, den 9. februar 2022

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov
Statsautoriseret revisor
mne29456

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S Gladsaxe Møllevvej 67 - 69 2860 Søborg
	CVR-nr.: 33 04 11 28
	Stiftet: 10. juni 1971
	Hjemsted: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Ingelise Bonde Larsen, Formand Annette Bonde Larsen Klaus Bonde Larsen
Direktion	Klaus Bonde Larsen
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Dattervirksomhed	V. S. Larsen Holding A/S, Gladsaxe
Kapitalinteresser	Protectors Holding A/S, Brøndby Exponent A/S, Glostrup

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	42.692	50.052	53.220	59.142	60.459
Resultat af primær drift	-3.679	-4.867	-1.168	1.145	350
Finansielle poster, netto	15.083	1.384	3.207	2.786	3.766
Årets resultat	9.053	-2.673	1.753	2.774	3.374
Balance:					
Balancesum	104.285	95.025	103.887	102.713	127.369
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.360	494	895	1.787	1.414
Egenkapital	55.803	49.713	52.270	50.399	47.509
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	966	13.839	-2.271	19.694	-53
Investeringsaktivitet	-930	-792	3.802	-54	-3.471
Finansieringsaktivitet	-4.187	8.310	-4.306	-1.432	-1.035
Pengestrømme i alt	-4.151	21.357	-2.774	18.209	-4.559
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	94	116	117	121	123
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	53,3	52,1	50,1	49,0	37,1

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed samt at eje anpartar i andre selskaber.

Koncernens hovedaktivitet er bygningsmalerarbejder m.v. fortrinsvis på Sjælland og udøves gennem koncernens datterselskaber.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke særlige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 9.089 t.kr. mod -2.555 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Som følge af den globale sundhedskrise Covid-19, har ét af koncernens datterselskaber haft medarbejdere hjemsendt og har som følge heraf oppebåret lønkomensation fra offentlige hjælpepakker. Forholdet er belyst i noten for særlige poster. Ledelsen finder ikke anvendelsen heraf væsentlig for selskabets drift og likviditetsforhold.

Koncernledelsen forventer for det kommende år et positivt resultat og udvikling af koncernens økonomiske stilling.

Miljøforhold

Det er for koncernens ledelse væsentligt, at koncernens aktiviteter hverken påvirker det nære eller det eksterne miljø. Myndighedernes forskrifter og påbud tilstræbes til en hver tid efterlevet.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2021/22.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20	
	42.691.900	50.051.748	-310.725	458.944	
2	Personaleomkostninger	-44.007.670	-52.550.373	-600.000	-653.358
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.363.161	-2.368.629	-1.013.976	-1.284.620
	Driftsresultat	-3.678.931	-4.867.254	-1.924.701	-1.479.034
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.030.275	-3.349.120
	Indtægter af kapitalinteresser	628.445	-457.930	436.792	291.877
	Andre finansielle indtægter	14.877.972	2.416.251	14.868.951	2.404.413
4	Øvrige finansielle omkostninger	-423.523	-574.752	-435.435	-451.704
	Resultat før skat	11.403.963	-3.483.685	11.915.332	-2.583.568
3	Skat af årets resultat	-2.351.152	810.387	-2.826.039	28.866
5	Årets resultat	9.052.811	-2.673.298	9.089.293	-2.554.702
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Ejendomsselskabet V.S.				
	Larsen A/S	9.089.293	-2.554.702		
	Minoritetsinteresser	-36.482	-118.596		
		9.052.811	-2.673.298		

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2021	2020	2021	2020	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
6	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	156.634	223.763	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	156.634	223.763	0	0
8	Grunde og bygninger	16.556.601	17.532.956	16.556.601	17.532.956
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.511.733	2.652.932	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.068.334	20.185.888	16.556.601	17.532.956
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.905.994	4.873.889
11	Kapitalinteresser	3.802.972	3.174.527	2.426.290	1.989.498
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.802.972	3.174.527	7.332.284	6.863.387
	Anlægsaktiver i alt	23.027.940	23.584.178	23.888.885	24.396.343

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Aktiver				
Omsætningsaktiver				
	640.670	521.246	0	0
Fremstillede varer og handelsvarer				
Varebeholdninger i alt	640.670	521.246	0	0
	11.741.486	12.073.506	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser				
12 Igangværende arbejder for fremmed regning	2.766.459	2.485.727	0	0
	0	0	0	120.771
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
13 Udskudte skatteaktiver	297.922	610.420	926.122	960.273
	0	272.619	0	272.619
Tilgodehavende selskabsskat				
Andre tilgodehavender	331.987	65.352	198.461	27.148
14 Periodeafgrænsningsposter	129.129	129.128	124.529	124.528
Tilgodehavender i alt	15.266.983	15.636.752	1.249.112	1.505.339
	63.975.950	49.758.555	63.975.950	49.758.555
Andre værdipapirer og kapitalandele				
Værdipapirer i alt	63.975.950	49.758.555	63.975.950	49.758.555
	1.373.398	5.524.558	797.910	899.226
Likvide beholdninger				
Omsætningsaktiver i alt	81.257.001	71.441.111	66.022.972	52.163.120
Aktiver i alt	104.284.941	95.025.289	89.911.857	76.559.463

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Passiver				
Egenkapital				
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	48.629.228	45.539.935	48.629.228	45.539.935
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0	3.000.000	0
Egenkapital før minoritetsinteresser	55.629.228	49.539.935	55.629.228	49.539.935
Minoritetsinteresser	173.726	172.589	0	0
Egenkapital i alt	55.802.954	49.712.524	55.629.228	49.539.935
Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	20.074.894	21.060.162	20.074.894	21.060.162
Anden gæld	0	5.359.220	0	0
15 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.074.894	26.419.382	20.074.894	21.060.162
15 Kortfristet del af langfristet gæld	1.273.706	1.475.202	1.273.706	1.475.202
12 Igangværende arbejder for fremmed regning	1.635.244	1.831.407	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.465.451	3.478.443	127.011	203.002
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.549.802	2.889.059
Selskabsskat	1.692.072	0	2.445.306	0
Anden gæld	21.317.620	12.085.331	5.788.910	1.369.103
16 Periodeafgrænsningsposter	23.000	23.000	23.000	23.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.407.093	18.893.383	14.207.735	5.959.366
Gældsforpligtelser i alt	48.481.987	45.312.765	34.282.629	27.019.528
Passiver i alt	104.284.941	95.025.289	89.911.857	76.559.463

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
1				
18				
17				
19				
20				

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>Minoritetsinteresser</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober					
2019	4.000.000	48.094.637	0	174.905	52.269.542
Overført fra frie reserver	0	-2.554.702	0	0	-2.554.702
Minoritetsinteresser	0	0	0	-2.316	-2.316
Egenkapital 1. oktober					
2020	4.000.000	45.539.935	0	172.589	49.712.524
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.089.293	3.000.000	0	6.089.293
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.000.000	0	0	3.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-3.000.000	0	0	-3.000.000
Minoritetsinteresser	0	0	0	1.137	1.137
	4.000.000	48.629.228	3.000.000	173.726	55.802.954

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	4.000.000	48.094.637	0	52.094.637
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-2.554.702</u>	<u>0</u>	<u>-2.554.702</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	4.000.000	45.539.935	0	49.539.935
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.089.293	3.000.000	6.089.293
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.000.000	0	3.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>
	<u>4.000.000</u>	<u>48.629.228</u>	<u>3.000.000</u>	<u>55.629.228</u>

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2020/21	2019/20
Årets resultat	9.052.811	-2.673.298
21 Reguleringer	-10.368.581	174.673
22 Ændring i driftskapital	2.329.140	15.127.754
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.013.370	12.629.129
Renteindbetalinger og lignende	449.757	1.872.459
Renteudbetalinger og lignende	-423.523	-574.752
Pengestrøm fra ordinær drift	1.039.604	13.926.836
Betalt selskabsskat	-73.962	-88.036
Pengestrømme fra driftsaktivitet	965.642	13.838.800
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.359.857	-494.450
Salg af materielle anlægsaktiver	219.000	244.999
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	210.819	-542.533
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-930.038	-791.984
Optagelse af langfristet gæld	0	9.547.112
Afdrag på langfristet gæld	-1.186.764	-1.236.987
Udbetalt udbytte	-3.000.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-4.186.764	8.310.125
Ændring i likvider	-4.151.160	21.356.941
Likvider 1. oktober 2020	5.524.558	-15.832.383
Likvider 30. september 2021	1.373.398	5.524.558
Likvider		
Likvide beholdninger	1.373.398	5.524.558
Likvider 30. september 2021	1.373.398	5.524.558

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom selskabets kompensation fra politiske og nationale hjælpepakker afledt af den globale pandemi, Covid-19.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Indtægter:				
Hjælpepakker, Covid-19	612.731	851.691	0	0
	<u>612.731</u>	<u>851.691</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:				
Bruttofortjeneste / andre driftsindtægter	612.731	851.691	0	0
Resultat af særlige poster netto	<u>612.731</u>	<u>851.691</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	40.443.526	48.548.805	600.000	653.358
Pensioner	2.325.754	2.761.302	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.238.390	1.240.266	0	0
	<u>44.007.670</u>	<u>52.550.373</u>	<u>600.000</u>	<u>653.358</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>94</u>	<u>116</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
--	-----------	------------	----------	----------

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	2.038.934	75.350	2.792.174	75.350
Årets regulering af udskudt skat	312.498	-895.792	34.151	-114.435
Regulering af tidligere års skat	<u>-280</u>	<u>10.055</u>	<u>-286</u>	<u>10.219</u>
	<u>2.351.152</u>	<u>-810.387</u>	<u>2.826.039</u>	<u>-28.866</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
4. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	85.708	148.668
Andre finansielle omkostninger	423.523	574.752	349.727	303.036
	423.523	574.752	435.435	451.704
5. Forslag til resultatdisponering				
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret			3.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret			3.000.000	0
Overføres til overført resultat			3.089.293	0
Disponeret fra overført resultat			0	-2.554.702
Disponeret i alt			9.089.293	-2.554.702
6. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder				
Kostpris 1. oktober 2020	335.644	335.644	0	0
Kostpris 30. september 2021	335.644	335.644	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-111.881	-44.752	0	0
Årets afskrivninger	-67.129	-67.129	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	-179.010	-111.881	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	156.634	223.763	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021	30/9 2020	30/9 2021	30/9 2020
7. Goodwill				
Kostpris 1. oktober 2020	14.489.666	14.373.386	287.280	171.000
Tilgang i årets løb	37.620	116.280	37.620	116.280
Kostpris 30. september 2021	14.527.286	14.489.666	324.900	287.280
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-14.489.666	-14.202.386	-287.280	0
Årets afskrivninger	-37.620	-287.280	-37.620	-287.280
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	-14.527.286	-14.489.666	-324.900	-287.280
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	0	0	0	0
8. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. oktober 2020	40.175.496	40.175.496	40.175.496	40.175.496
Kostpris 30. september 2021	40.175.496	40.175.496	40.175.496	40.175.496
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-22.642.540	-21.645.199	-22.642.540	-21.645.199
Årets afskrivninger	-976.355	-997.341	-976.355	-997.341
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	-23.618.895	-22.642.540	-23.618.895	-22.642.540
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	16.556.601	17.532.956	16.556.601	17.532.956

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021	30/9 2020	30/9 2021	30/9 2020
9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober 2020	11.126.641	12.614.214	956.668	987.228
Tilgang i årets løb	1.359.857	494.450	0	0
Afgang i årets løb	-815.237	-1.982.023	0	-30.560
Kostpris 30. september 2021	11.671.261	11.126.641	956.668	956.668
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-8.473.709	-9.193.854	-956.668	-987.228
Årets afskrivninger	-1.466.057	-991.880	0	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	780.238	1.712.025	0	30.560
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	-9.159.528	-8.473.709	-956.668	-956.668
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	2.511.733	2.652.932	0	0
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2020	0	0	17.704.314	14.420.594
Tilgang i årets løb	0	0	1.062.380	3.283.720
Kostpris 30. september 2021	0	0	18.766.694	17.704.314
Nedskrivninger 1. oktober 2020	0	0	-12.830.425	-9.481.305
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	-1.030.275	-3.349.120
Opskrivninger 30. september 2021	0	0	-13.860.700	-12.830.425
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	0	0	4.905.994	4.873.889

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S
V. S. Larsen Holding A/S, Gladsaxe	96,58 %	5.079.719	-1.066.757	4.905.994

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021	30/9 2020	30/9 2021	30/9 2020
11. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. oktober 2020	772.462	772.462	602.462	602.462
Kostpris 30. september 2021	772.462	772.462	602.462	602.462
Opskrivninger 1. oktober 2020	2.402.065	2.859.995	1.387.036	1.095.159
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	628.445	-457.930	436.792	291.877
Opskrivninger 30. september 2021	3.030.510	2.402.065	1.823.828	1.387.036
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	3.802.972	3.174.527	2.426.290	1.989.498
Kapitalinteresser:			Hjemsted	Ejerandel
Protectors Holding A/S			Brøndby	17,9 %
Exponent A/S			Glostrup	33,33 %
12. Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af periodens produktion	16.232.615	45.857.661	0	0
Modtagne acontobetalinge	-15.101.400	-45.203.341	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	1.131.215	654.320	0	0
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	2.766.459	2.485.727	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning (kortfristede gældsforpligtelser)	-1.635.244	-1.831.407	0	0
	1.131.215	654.320	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021	30/9 2020	30/9 2021	30/9 2020
13. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2020	610.420	-285.372	960.273	845.838
Udskudt skat af årets resultat	-312.498	895.792	-34.151	114.435
	297.922	610.420	926.122	960.273
14. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring og ejendomsskat	129.129	129.128	124.529	124.528
	129.129	129.128	124.529	124.528
15. Gældsforpligtelser				
Koncern og modervirksomhed				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet gæld	Restgæld
	30/9 2021	del af lang-	30/9 2021	efter 5 år
		fristet gæld		
Gæld til realkreditinstitutter	21.348.600	1.273.706	20.074.894	15.574.528
	21.348.600	1.273.706	20.074.894	15.574.528
16. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt husleje og omkostninger	23.000	23.000	23.000	23.000
	23.000	23.000	23.000	23.000

Noter

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.349 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 16.556 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser for koncernens bankforbindelse er der afgivet selvskyldnerkaution samt stillet sikkerhed i selskabets værdipapirbeholdning med en bogført værdi på t.kr. 63.976.

18. Oplysninger om dagsværdi

Modervirksomhed

	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 30. september 2021	<u>63.975.950</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>13.082.686</u>

19. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

I koncernen er der indgået leasingkontrakter, der behandles som operationel leasing, med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 38 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 27 måneder og en samlet restleasingydelse på 134 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har givet støtteerklæring til den tilknyttede virksomhed V. S. Larsen Holding A/S og dennes dattervirksomheder til sikring af fornøden likviditet og finansiel støtte for det kommende år.

I koncernen er der givet sædvanlige garantiforpligtelser på t.kr. 6.575 for udført arbejde.

Sambeskatning

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

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1.978 t.kr.

Noter

19. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

20. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Klaus Bonde Larsen

Hovedaktionær

21. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.363.161	2.368.629
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-628.445	457.930
Andre finansielle indtægter	-14.877.972	-2.416.251
Øvrige finansielle omkostninger	423.523	574.752
Skat af årets resultat	2.351.152	-810.387
	<u>-10.368.581</u>	<u>174.673</u>

22. Ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-119.424	435.226
Ændring i tilgodehavender	-215.348	12.813.743
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	2.663.912	1.878.785
	<u>2.329.140</u>	<u>15.127.754</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af opdatering af årsregnskabsloven den 27. december 2018 er der i overensstemmelse med reglerne foretaget ændring af klassifikationen af regnskabsposten "associerede virksomheder", således at kapitalandelene, der hidtil er blevet indregnet under associerede virksomheder, fremover indregnes under regnskabsposten "kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Anvendt regnskabspraksis

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Anvendt regnskabspraksis

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter. Endvidere indregnes modtagne tilskud, erstatninger og kompensationer vedrørende coronasituationen i denne post.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. 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 fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

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

	Brugstid
Bygninger	15-50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 10 år.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskontoreringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

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

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabs kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.