

Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S

Gladsaxe Møllevvej 67 - 69, 2860 Søborg

CVR-nr. 33 04 11 28

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2021.

Klaus 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 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	26

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 24. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 24. februar 2021

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
Associerede virksomheder	Protectors Holding A/S, Brøndby Exponent A/S, Glostrup

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	50.052	53.220	59.142	60.459	50.774
Resultat af ordinær primær drift	-4.867	-1.168	1.145	350	-1.353
Finansielle poster, netto	1.384	3.207	2.786	3.766	3.093
Årets resultat	-2.673	1.753	2.774	3.374	1.614
Balance:					
Balancesum	95.025	103.887	102.713	127.369	116.767
Investeringer i materielle anlægsaktiver	494	895	1.787	1.414	25.119
Egenkapital	49.713	52.270	50.399	47.509	44.174
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	13.955	-2.271	19.694	-53	11.070
Investeringsaktivitet	-908	3.802	-54	-3.471	-25.751
Finansieringsaktivitet	8.310	-4.306	-1.432	-1.035	-947
Pengestrømme i alt	21.357	-2.774	18.209	-4.559	-15.628
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	116	117	121	123	120
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	52,1	50,1	49,0	37,1	37,7

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 anparter 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 -2.555 t.kr. mod 1.846 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Som følge af den globale sundhedskrise Covid-19, har 2 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.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Det er koncern ledelsens opfattelse, at koncernens hovedbranche ikke er omfattet af særlige driftsmæssige risici, udover almindelige konjunkturbestemte udsving.

Valutarisici

Koncernen er primært præsenteret på det danske marked, hvorved det er ledelsens opfattelse, at koncernen ikke er omfattet af væsentlige valutarisici. Der indgås derfor ikke valutapositioner til afdækning af generelle valutarisici.

Renterisici

Koncernens rentebærende nettogæld udgør et væsentligt beløb, hvorfor ledelsen er opmærksomme på hvilken betydning moderate ændringer i renteniveauet vil have. Koncernen har dog valgt ikke at indgå rentepositioner til afdækning af renterisici.

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.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2020/21.

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	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	50.051.748	53.219.813	458.944	3.388.960
2	-52.550.373	-52.267.729	-653.358	-480.000
	-2.368.629	-2.119.840	-1.284.620	-1.012.898
	-4.867.254	-1.167.756	-1.479.034	1.896.062
	0	0	-3.349.120	-2.622.217
	-457.930	-487.246	291.877	-291.520
	2.416.251	4.362.612	2.404.413	4.357.242
4	-574.752	-668.538	-451.704	-271.679
	-3.483.685	2.039.072	-2.583.568	3.067.888
3	810.387	-285.784	28.866	-1.221.745
5	-2.673.298	1.753.288	-2.554.702	1.846.143
	Koncernens resultat fordeler sig således:			
	:			
	-2.554.702	1.846.143		
	-118.596	-92.855		
	-2.673.298	1.753.288		

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
6	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	223.763	290.892	0	0
7	Goodwill	0	171.000	0	171.000
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>223.763</u>	<u>461.892</u>	<u>0</u>	<u>171.000</u>
9	Grunde og bygninger	17.532.956	18.530.297	17.532.956	18.530.297
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.652.932	3.420.360	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.185.888</u>	<u>21.950.657</u>	<u>17.532.956</u>	<u>18.530.297</u>
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.873.889	4.939.289
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.174.527	3.632.457	1.989.498	1.697.621
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.174.527</u>	<u>3.632.457</u>	<u>6.863.387</u>	<u>6.636.910</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.584.178</u>	<u>26.045.006</u>	<u>24.396.343</u>	<u>25.338.207</u>

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Aktiver				
Omsætningsaktiver				
	521.246	956.472	0	0
Fremstillede varer og handelsvarer				
Varebeholdninger i alt	521.246	956.472	0	0
	12.073.506	23.807.969	0	768.771
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser				
13 Igangværende arbejder for fremmed regning	2.485.727	3.195.602	0	0
	0	0	120.771	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
14 Udskudte skatteaktiver	610.420	0	960.273	845.838
Tilgodehavende selskabsskat	272.619	269.988	272.619	0
Andre tilgodehavender	65.352	279.240	27.148	139.550
15 Periodeafgrænsningsposter	129.128	284.647	124.528	136.026
Tilgodehavender i alt	15.636.752	27.837.446	1.505.339	1.890.185
	49.758.555	48.672.229	49.758.555	48.672.229
Andre værdipapirer og kapitalandele				
Værdipapirer i alt	49.758.555	48.672.229	49.758.555	48.672.229
	5.524.558	375.988	899.226	347.817
Likvide beholdninger				
Omsætningsaktiver i alt	71.441.111	77.842.135	52.163.120	50.910.231
Aktiver i alt	95.025.289	103.887.141	76.559.463	76.248.438

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Passiver				
Egenkapital				
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	<u>45.539.935</u>	<u>48.094.637</u>	<u>45.539.935</u>	<u>48.094.637</u>
Egenkapital før minoritetsinteresser	49.539.935	52.094.637	49.539.935	52.094.637
Minoritetsinteresser	<u>172.589</u>	<u>174.905</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>49.712.524</u>	<u>52.269.542</u>	<u>49.539.935</u>	<u>52.094.637</u>
Hensatte forpligtelser				
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>285.372</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>285.372</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
Passiver					
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	21.060.162	12.947.138	21.060.162	12.947.138
	Anden gæld	5.359.220	418.711	0	0
16	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.419.382</u>	<u>13.365.849</u>	<u>21.060.162</u>	<u>12.947.138</u>
16	Kortfristet del af langfristet gæld	1.475.202	1.278.101	1.475.202	1.278.101
	Gæld til pengeinstitutter	0	16.208.372	0	0
13	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.831.407	3.208.148	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.478.443	4.657.604	203.002	149.100
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.889.059	6.630.800
	Selskabsskat	0	0	0	793.668
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	0	840.856
	Anden gæld	12.085.331	12.537.227	1.369.103	1.480.754
17	Periodeafgrænsningsposter	<u>23.000</u>	<u>76.926</u>	<u>23.000</u>	<u>33.384</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.893.383</u>	<u>37.966.378</u>	<u>5.959.366</u>	<u>11.206.663</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.312.765</u>	<u>51.332.227</u>	<u>27.019.528</u>	<u>24.153.801</u>
	Passiver i alt	<u>95.025.289</u>	<u>103.887.141</u>	<u>76.559.463</u>	<u>76.248.438</u>
1	Særlige poster				
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
19	Eventualposter				
20	Nærtstående parter				

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 2018	4.000.000	46.248.494	54.000	96.761	50.399.255
Udloddet udbytte	0	0	-54.000	0	-54.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.846.143	0	0	1.846.143
Minoritetsinteresser	0	0	0	78.144	78.144
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1.					
oktober 2019	4.000.000	48.094.637	0	174.905	52.269.542
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.554.702	0	0	-2.554.702
Minoritetsinteresser	0	0	0	-2.316	-2.316
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.000.000	45.539.935	0	172.589	49.712.524

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	4.000.000	46.248.494	54.000	50.302.494
Udloddet udbytte	0	0	-54.000	-54.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.846.143</u>	<u>0</u>	<u>1.846.143</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>
	<u>4.000.000</u>	<u>45.539.935</u>	<u>0</u>	<u>49.539.935</u>

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2019/20	2018/19
Årets resultat	-2.673.298	1.753.288
21 Reguleringer	174.673	-2.807.226
22 Ændring i driftskapital	15.127.754	-1.473.712
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	12.629.129	-2.527.650
Renteindbetalinger og lignende	1.872.459	641.205
Renteudbetalinger og lignende	-574.752	-668.538
Pengestrøm fra ordinær drift	13.926.836	-2.554.983
Betalt selskabsskat	28.244	284.437
Pengestrømme fra driftsaktivitet	13.955.080	-2.270.546
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-116.280	-171.000
Køb af materielle anlægsaktiver	-494.450	-895.747
Salg af materielle anlægsaktiver	244.999	5.815.530
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-339.962
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	-542.533	-606.861
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-908.264	3.801.960
Optagelse af langfristet gæld	9.547.112	0
Afdrag på langfristet gæld	-1.236.987	-4.251.850
Betalt udbytte	0	-54.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	8.310.125	-4.305.850
Ændring i likvider	21.356.941	-2.774.436
Likvider 1. oktober 2019	-15.832.383	-13.057.947
Likvider 30. september 2020	5.524.558	-15.832.383
Likvider		
Likvide beholdninger	5.524.558	375.988
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-16.208.371
Likvider 30. september 2020	5.524.558	-15.832.383

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	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Indtægter:				
Hjælpepakker, Covid-19	851.691	0	0	0
	<u>851.691</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:				
Bruttofortjeneste / andre driftsindtægter	851.691	0	0	0
Resultat af særlige poster netto	<u>851.691</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	48.548.805	48.315.170	653.358	480.000
Pensioner	2.761.302	2.764.919	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.240.266	1.187.640	0	0
	<u>52.550.373</u>	<u>52.267.729</u>	<u>653.358</u>	<u>480.000</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>116</u>	<u>117</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
--	------------	------------	----------	----------

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	75.350	68.260	75.350	1.178.232
Årets regulering af udskudt skat	-895.792	217.579	-114.435	43.568
Regulering af tidligere års skat	10.055	-55	10.219	-55
	<u>-810.387</u>	<u>285.784</u>	<u>-28.866</u>	<u>1.221.745</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
4. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	148.668	88.178
Andre finansielle omkostninger	<u>574.752</u>	<u>668.538</u>	<u>303.036</u>	<u>183.501</u>
	<u>574.752</u>	<u>668.538</u>	<u>451.704</u>	<u>271.679</u>
5. Forslag til resultatdisponering				
Overføres til overført resultat			0	1.846.143
Disponeret fra overført resultat			<u>-2.554.702</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt			<u>-2.554.702</u>	<u>1.846.143</u>
6. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder				
Kostpris 1. oktober 2019	335.644	0	0	0
Overførsler	<u>0</u>	<u>335.644</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>335.644</u>	<u>335.644</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	-44.752	0	0	0
Årets afskrivninger	<u>-67.129</u>	<u>-44.752</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	<u>-111.881</u>	<u>-44.752</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>223.763</u>	<u>290.892</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020	30/9 2019	30/9 2020	30/9 2019
7. Goodwill				
Kostpris 1. oktober 2019	14.373.386	14.687.986	171.000	485.600
Tilgang i årets løb	116.280	171.000	116.280	171.000
Afgang i årets løb	0	-485.600	0	-485.600
Kostpris 30. september 2020	14.489.666	14.373.386	287.280	171.000
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	-14.202.386	-14.687.986	0	-485.600
Årets afskrivninger	-287.280	0	-287.280	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	485.600	0	485.600
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	-14.489.666	-14.202.386	-287.280	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	0	171.000	0	171.000
8. Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. oktober 2019	0	335.644	0	0
Overførsler	0	-335.644	0	0
Kostpris 30. september 2020	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	0	0	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020	30/9 2019	30/9 2020	30/9 2019
9. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. oktober 2019	40.175.496	47.076.071	40.175.496	47.076.071
Afgang i årets løb	0	-6.900.575	0	-6.900.575
Kostpris 30. september 2020	40.175.496	40.175.496	40.175.496	40.175.496
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	-21.645.199	-23.701.026	-21.645.199	-23.701.026
Årets afskrivninger	-997.341	-1.008.756	-997.341	-1.008.756
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	3.064.583	0	3.064.583
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	-22.642.540	-21.645.199	-22.642.540	-21.645.199
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	17.532.956	18.530.297	17.532.956	18.530.297
10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober 2019	12.614.214	15.116.687	987.228	987.228
Tilgang i årets løb	494.450	895.747	0	0
Afgang i årets løb	-1.982.023	-3.398.220	-30.560	0
Kostpris 30. september 2020	11.126.641	12.614.214	956.668	987.228
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	-9.193.854	-11.525.742	-987.228	-983.086
Årets afskrivninger	-991.880	-1.066.332	0	-4.142
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	1.712.025	3.398.220	30.560	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	-8.473.709	-9.193.854	-956.668	-987.228
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	2.652.932	3.420.360	0	0

Noter

	Modervirksomhed	
	30/9 2020	30/9 2019
11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2019	14.320.700	9.591.594
Tilgang i årets løb	3.283.720	4.829.000
Kostpris 30. september 2020	17.604.420	14.420.594
Nedskrivninger 1. oktober 2019	-9.481.305	-6.859.088
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-3.249.226	-2.622.217
Nedskrivninger 30. september 2020	-12.730.531	-9.481.305
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	4.873.889	4.939.289

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 %	5.046.476	-3.467.716	4.873.889

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020	30/9 2019	30/9 2020	30/9 2019
12. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2019	772.462	432.500	602.462	262.500
Tilgang i årets løb	0	339.962	0	339.962
Kostpris 30. september 2020	772.462	772.462	602.462	602.462
Opskrivninger 1. oktober 2019	2.859.995	3.320.757	1.095.159	1.360.195
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-165.119	0	-165.119
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-457.930	-295.643	291.877	-99.917
Opskrivninger 30. september 2020	2.402.065	2.859.995	1.387.036	1.095.159
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	3.174.527	3.632.457	1.989.498	1.697.621
Associerede virksomheder:				
			Hjemsted	Ejerandel
Protectors Holding A/S			Brøndby	17,9 %
Exponent A/S			Glostrup	33,33 %
13. Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af periodens produktion	45.857.661	50.128.496	0	0
Modtagne acontobetalinge	-45.203.341	-50.141.042	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	654.320	-12.546	0	0
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	2.485.727	3.195.602	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning (kortfristede gældsforpligtelser)	-1.831.407	-3.208.148	0	0
	654.320	-12.546	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020	30/9 2019	30/9 2020	30/9 2019
14. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2019	-285.372	-67.957	845.838	889.406
Udskudt skat af årets resultat	895.792	-217.415	114.435	-43.568
	610.420	-285.372	960.273	845.838
15. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring og ejendomsskat	129.128	284.647	124.528	136.026
	129.128	284.647	124.528	136.026
16. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	30/9 2020		30/9 2020	
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	22.535.364	1.475.202	21.060.162	16.790.226
Anden gæld	5.359.220	0	5.359.220	5.359.220
	27.894.584	1.475.202	26.419.382	22.149.446
Modervirksomhed				
Gæld til realkreditinstitutter	22.535.364	1.475.202	21.060.162	16.790.226
	22.535.364	1.475.202	21.060.162	16.790.226
17. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt husleje og omkostninger	23.000	76.926	23.000	33.384
	23.000	76.926	23.000	33.384

Noter

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.535 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 17.533 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. 49.758.

19. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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.

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

Noter

	Koncern	
	2019/20	2018/19
21. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.368.629	2.119.840
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-1.979.538
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	457.930	460.762
Andre finansielle indtægter	-2.416.251	-4.362.612
Øvrige finansielle omkostninger	574.752	668.538
Skat af årets resultat	-810.387	285.784
	174.673	-2.807.226
22. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	435.226	-12.364
Ændring i tilgodehavender	12.813.743	-3.526.368
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	1.878.785	2.065.020
	15.127.754	-1.473.712

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

Selskabet har i regnskabsåret valgt at skifte opstillingsform fra funktionsopdelt til artsopdelt resultatopgørelse da dette, efter ledelsens opfattelse, giver det mest retvisende billede.

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

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. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

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.

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

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 virksomheden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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.

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 administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Fortjeneste og tab ved salg af udviklingsprojekter, patenter og licenser opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. For tjene-ste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Goodwill

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer med de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er vurderet 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 revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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 fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-50 år	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgsmkostninger 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

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.

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.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på den enkelte kontrakt.

Når salgsværdien på en kontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien kun til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Kontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Kontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

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, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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 nettorealisationseværdi.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser 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 for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og fi-nansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

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 selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

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