

# Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S

Gladsaxe Møllevvej 67 - 69, 2860 Søborg

CVR-nr. 33 04 11 28

## Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2020.

---

Klaus Bonde Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	25

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 26. februar 2020

### **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 2018 - 30. september 2019, 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 26. februar 2020

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov

Statsautoriseret revisor  
mne29456

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Ingelise Bonde Larsen, Formand Annette Bonde Larsen Klaus Bonde Larsen
<b>Direktion</b>	Klaus Bonde Larsen
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Dattervirksomhed</b>	V. S. Larsen Holding A/S, Gladsaxe
<b>Associerede virksomheder</b>	Protectors Holding A/S, Brøndby Exponent A/S, Glostrup

## Hovedtal og nøgletal for koncernen

---

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	84.845	86.918	95.111	76.125	69.956
Bruttoresultat	20.086	24.632	24.030	21.435	18.521
Resultat af ordinær primær drift	-1.168	1.145	350	-1.353	-413
Finansielle poster, netto	3.207	2.786	3.766	3.093	3.894
Årets resultat	1.753	2.774	3.374	1.614	3.184
<b>Balance:</b>					
Balancesum	103.887	102.713	127.369	116.767	91.773
Investeringer i materielle anlægsaktiver	895	1.787	1.414	25.119	723
Egenkapital	52.270	50.399	47.509	44.174	42.462
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	-2.271	19.694	-53	11.070	-8.582
Investeringsaktivitet	3.802	-54	-3.471	-25.751	11.735
Finansieringsaktivitet	-4.306	-1.432	-1.035	-947	-3.792
Pengestrømme i alt	-2.774	18.209	-4.559	-15.628	-638
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	117	121	123	120	113
<b>Nøgletal i %:</b>					
Bruttomargin	23,7	28,3	25,3	28,2	26,5
Soliditetsgrad	50,1	49,0	37,1	37,7	46,3

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:

$$\text{Bruttomargin} = \frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

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



## 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

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.846 t.kr. mod 3.137 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

### Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2019/20.

## **Ledelsesberetning**

---

### **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	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Nettoomsætning	84.845.479	86.917.925	3.714.699	3.766.726
Produktionsomkostninger	-64.759.809	-64.474.377	-1.351.133	-1.687.860
Værdiregulering af handelsejendomme	0	2.188.354	0	2.188.354
<b>Bruttoresultat</b>	<b>20.085.670</b>	<b>24.631.902</b>	<b>2.363.566</b>	<b>4.267.220</b>
Distributionsomkostninger	-433.785	-681.501	0	-10.051
Administrationsomkostninger	-22.799.180	-24.624.742	-2.442.474	-2.648.887
Andre driftsindtægter	1.979.538	1.947.108	1.968.538	1.773.457
Andre driftsomkostninger	0	-127.411	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.167.757</b>	<b>1.145.356</b>	<b>1.889.630</b>	<b>3.381.739</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-2.622.217	-1.593.576
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-487.246	-79.799	-291.520	-401.008
Andre finansielle indtægter	4.362.612	4.168.840	4.357.242	4.166.582
1 Øvrige finansielle omkostninger	-668.538	-1.302.893	-265.247	-1.090.554
Finansiering netto	3.206.828	2.786.148	1.178.258	1.081.444
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.039.071</b>	<b>3.931.504</b>	<b>3.067.888</b>	<b>4.463.183</b>
2 Skat af årets resultat	-285.784	-1.157.234	-1.221.745	-1.326.285
<b>3 Årets resultat</b>	<b>1.753.287</b>	<b>2.774.270</b>	<b>1.846.143</b>	<b>3.136.898</b>
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S	1.846.142	2.841.172		
Minoritetsinteresser	-92.855	-66.902		
	<b>1.753.287</b>	<b>2.774.270</b>		

## Balance 30. september

---

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019	2018	2019	2018	
<b>Aktiver</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
4	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	290.892	0	0	0
5	Goodwill	171.000	0	171.000	0
6	Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	0	335.644	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>461.892</u>	<u>335.644</u>	<u>171.000</u>	<u>0</u>
7	Grunde og bygninger	18.530.297	23.375.045	18.530.297	23.375.045
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.420.360	3.590.945	0	4.142
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.950.657</u>	<u>26.965.990</u>	<u>18.530.297</u>	<u>23.379.187</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.939.289	2.732.506
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.632.457	3.753.257	1.697.621	1.622.695
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.632.457</u>	<u>3.753.257</u>	<u>6.636.910</u>	<u>4.355.201</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.045.006</u></b>	<b><u>31.054.891</u></b>	<b><u>25.338.207</u></b>	<b><u>27.734.388</u></b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		Koncern		Modervirksomhed	
Note	2019	2018	2019	2018	
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Fremstillede varer og handelsvarer	956.472	944.108	0	0
	Varebeholdninger i alt	956.472	944.108	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.807.969	18.867.379	768.771	171.835
11	Igangværende arbejder for fremmed regning	3.195.602	4.434.565	0	0
12	Udskudte skatteaktiver	0	0	845.838	889.406
	Tilgodehavende selskabsskat	269.988	451.794	0	0
	Andre tilgodehavender	279.240	459.266	139.550	248.270
13	Periodeafgrænsningsposter	284.647	279.880	136.026	138.538
	Tilgodehavender i alt	27.837.446	24.492.884	1.890.185	1.448.049
	Andre værdipapirer og kapitalandele	48.672.229	44.343.961	48.672.229	44.343.961
	Værdipapirer i alt	48.672.229	44.343.961	48.672.229	44.343.961
	Likvide beholdninger	375.988	1.877.003	347.817	1.861.195
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>77.842.135</b>	<b>71.657.956</b>	<b>50.910.231</b>	<b>47.653.205</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>103.887.141</b>	<b>102.712.847</b>	<b>76.248.438</b>	<b>75.387.593</b>

## Balance 30. september

---

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
<b>Passiver</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	48.094.637	46.248.494	48.094.637	46.248.494
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	54.000	0	54.000
Egenkapital før minoritetsinteresser	52.094.637	50.302.494	52.094.637	50.302.494
Minoritetsinteresser	174.905	96.761	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>52.269.542</b>	<b>50.399.255</b>	<b>52.094.637</b>	<b>50.302.494</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>				
Hensættelser til udskudt skat	285.372	67.957	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>285.372</b>	<b>67.957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019	2018	2019	2018	
<b>Passiver</b>					
<b>Gældsforpligtelser</b>					
14	Gæld til realkreditinstitutter	12.947.138	16.906.362	12.947.138	16.906.362
	Anden gæld	418.711	0	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.365.849	16.906.362	12.947.138	16.906.362
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.278.101	1.570.727	1.278.101	1.570.727
	Gæld til pengeinstitutter	16.208.372	14.934.950	0	0
11	Igangværende arbejder for fremmed regning	3.208.148	1.739.685	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.657.604	3.579.686	149.100	146.100
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.630.800	2.846.105
	Selskabsskat	0	0	793.668	357.342
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	840.856	0
	Anden gæld	12.537.227	13.481.403	1.480.754	3.253.489
15	Periodeafgrænsningsposter	76.926	32.822	33.384	4.974
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	37.966.378	35.339.273	11.206.663	8.178.737
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.332.227</b>	<b>52.245.635</b>	<b>24.153.801</b>	<b>25.085.099</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>103.887.141</b>	<b>102.712.847</b>	<b>76.248.438</b>	<b>75.387.593</b>
16	Medarbejderforhold				
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
18	Eventualposter				
19	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 2017	4.000.000	43.165.596	52.900	290.478	47.508.974
Udloddet udbytte	0	0	-52.900	0	-52.900
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.082.898	54.000	0	3.136.898
Minoritetsinteresser	0	0	0	-193.717	-193.717
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
	<b>4.000.000</b>	<b>48.094.637</b>	<b>0</b>	<b>174.905</b>	<b>52.269.542</b>

## Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	4.000.000	43.165.596	52.900	47.218.496
Udloddet udbytte	0	0	-52.900	-52.900
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.082.898	54.000	3.136.898
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	0	1.846.143	0	1.846.143
	<b>4.000.000</b>	<b>48.094.637</b>	<b>0</b>	<b>52.094.637</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2018/19	2017/18
Årets resultat	1.753.287	2.774.270
20 Reguleringer	-2.807.226	-1.054.262
21 Ændring i driftskapital	-1.473.712	17.092.572
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-2.527.651	18.812.580
Renteindbetalinger og lignende	641.205	1.896.255
Renteudbetalinger og lignende	-668.538	-1.302.893
Pengestrøm fra ordinær drift	-2.554.984	19.405.942
Betalt selskabsskat	284.437	288.382
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-2.270.547</b>	<b>19.694.324</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-171.000	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-895.747	-1.787.928
Salg af materielle anlægsaktiver	5.815.530	2.168.657
Køb af finansielle anlægsaktiver	-339.962	0
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	-606.861	-434.606
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>3.801.960</b>	<b>-53.877</b>
Afdrag på langfristet gæld	-4.251.850	-1.378.955
Betalt udbytte	-54.000	-52.900
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-4.305.850</b>	<b>-1.431.855</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-2.774.437</b>	<b>18.208.592</b>
Likvider 1. oktober 2018	-13.057.947	-31.266.539
<b>Likvider 30. september 2019</b>	<b>-15.832.384</b>	<b>-13.057.947</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	375.988	1.877.003
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-16.208.372	-14.934.950
<b>Likvider 30. september 2019</b>	<b>-15.832.384</b>	<b>-13.057.947</b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	88.178	261.451
Andre finansielle omkostninger	<u>668.538</u>	<u>1.302.893</u>	<u>177.069</u>	<u>829.103</u>
	<b><u>668.538</u></b>	<b><u>1.302.893</u></b>	<b><u>265.247</u></b>	<b><u>1.090.554</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	68.260	95.922	1.178.232	950.994
Årets regulering af udskudt skat	217.579	1.061.479	43.568	375.458
Regulering af tidligere års skat	<u>-55</u>	<u>-167</u>	<u>-55</u>	<u>-167</u>
	<b><u>285.784</u></b>	<b><u>1.157.234</u></b>	<b><u>1.221.745</u></b>	<b><u>1.326.285</u></b>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>				
Udbytte for regnskabsåret			0	54.000
Overføres til overført resultat			<u>1.846.143</u>	<u>3.082.898</u>
<b>Disponeret i alt</b>			<b><u>1.846.143</u></b>	<b><u>3.136.898</u></b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019	30/9 2018	30/9 2019	30/9 2018
<b>4. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	0	0	0	0
Overførsler	335.644	0	0	0
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>335.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	0	0	0	0
Årets afskrivninger	-44.752	0	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019</b>	<b>-44.752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>290.892</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Goodwill</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	14.687.986	14.687.986	485.600	485.600
Tilgang i årets løb	171.000	0	171.000	0
Afgang i årets løb	-485.600	0	-485.600	0
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>14.373.386</b>	<b>14.687.986</b>	<b>171.000</b>	<b>485.600</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	-14.687.986	-14.590.866	-485.600	-388.480
Årets afskrivninger	0	-97.120	0	-97.120
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	485.600	0	485.600	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019</b>	<b>-14.202.386</b>	<b>-14.687.986</b>	<b>0</b>	<b>-485.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>171.000</b>	<b>0</b>	<b>171.000</b>	<b>0</b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019	30/9 2018	30/9 2019	30/9 2018
<b>6. Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	335.644	0	0	0
Tilgang i årets løb	0	335.644	0	0
Overførsler	<u>-335.644</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>335.644</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>335.644</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	47.076.071	47.076.071	47.076.071	47.076.071
Afgang i årets løb	<u>-6.900.575</u>	<u>0</u>	<u>-6.900.575</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b><u>40.175.496</u></b>	<b><u>47.076.071</u></b>	<b><u>40.175.496</u></b>	<b><u>47.076.071</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	-23.701.026	-22.566.122	-23.701.026	-22.566.122
Årets afskrivninger	-1.008.756	-1.134.904	-1.008.756	-1.134.904
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>3.064.583</u>	<u>0</u>	<u>3.064.583</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019</b>	<b><u>-21.645.199</u></b>	<b><u>-23.701.026</u></b>	<b><u>-21.645.199</u></b>	<b><u>-23.701.026</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>18.530.297</u></b>	<b><u>23.375.045</u></b>	<b><u>18.530.297</u></b>	<b><u>23.375.045</u></b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019	30/9 2018	30/9 2019	30/9 2018
<b>8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	15.116.687	17.979.164	987.228	3.506.236
Tilgang i årets løb	895.747	1.452.284	0	0
Afgang i årets løb	-3.398.220	-4.314.761	0	-2.519.008
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b><u>12.614.214</u></b>	<b><u>15.116.687</u></b>	<b><u>987.228</u></b>	<b><u>987.228</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	-11.525.742	-14.462.270	-983.086	-3.482.251
Årets afskrivninger	-1.066.332	-1.029.273	-4.142	-6.643
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>3.398.220</u>	<u>3.965.801</u>	<u>0</u>	<u>2.505.808</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019</b>	<b><u>-9.193.854</u></b>	<b><u>-11.525.742</u></b>	<b><u>-987.228</u></b>	<b><u>-983.086</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>3.420.360</u></b>	<b><u>3.590.945</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.142</u></b>

## Noter

---

	Modervirksomhed	
	30/9 2019	30/9 2018
<b>9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2018	9.591.594	9.477.594
Tilgang i årets løb	4.829.000	125.000
Afgang i årets løb	0	-11.000
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>14.420.594</b>	<b>9.591.594</b>
Nedskrivninger 1. oktober 2018	-6.859.088	-5.270.213
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.622.217	-1.889.302
Årets tilbageførsler på afgang	0	4.701
Intern avance	0	342.913
Regulering af udskudt skat af intern avance	0	-47.187
<b>Nedskrivninger 30. september 2019</b>	<b>-9.481.305</b>	<b>-6.859.088</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>4.939.289</b>	<b>2.732.506</b>

### 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 %	5.114.193	-2.715.072	4.939.289

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019	30/9 2018	30/9 2019	30/9 2018
<b>10. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	432.500	432.500	262.500	262.500
Tilgang i årets løb	339.962	0	339.962	0
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>772.462</b>	<b>432.500</b>	<b>602.462</b>	<b>262.500</b>
Opskrivninger 1. oktober 2018	3.320.757	3.533.608	1.360.195	1.894.255
Korrektion af tidligere opskrivninger	-165.119	0	-165.119	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-295.643	-79.799	-99.917	-401.008
Udbytte	0	-133.052	0	-133.052
<b>Opskrivninger 30. september 2019</b>	<b>2.859.995</b>	<b>3.320.757</b>	<b>1.095.159</b>	<b>1.360.195</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>3.632.457</b>	<b>3.753.257</b>	<b>1.697.621</b>	<b>1.622.695</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>				
			<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Protectors Holding A/S			Brøndby	17,9 %
Exponent A/S			Glostrup	33,33 %
<b>11. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af periodens produktion	50.128.496	37.594.573	0	0
Modtagne acontobetaling	-50.141.042	-34.899.693	0	0
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b>-12.546</b>	<b>2.694.880</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	3.195.602	4.434.565	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning (kortfristede gældsforpligtelser)	-3.208.148	-1.739.685	0	0
	<b>-12.546</b>	<b>2.694.880</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019	30/9 2018	30/9 2019	30/9 2018
<b>12. Udskudte skatteaktiver</b>				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2018	-67.957	993.522	889.406	1.264.864
Udskudt skat af årets resultat	-217.415	-1.061.479	-43.568	-375.458
	<b>-285.372</b>	<b>-67.957</b>	<b>845.838</b>	<b>889.406</b>
<b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalt forsikring og ejendomsskat	284.647	279.880	136.026	138.538
	<b>284.647</b>	<b>279.880</b>	<b>136.026</b>	<b>138.538</b>
<b>14. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.225.239	18.477.089	14.225.239	18.477.089
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.278.101	-1.570.727	-1.278.101	-1.570.727
	<b>12.947.138</b>	<b>16.906.362</b>	<b>12.947.138</b>	<b>16.906.362</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.322.067	10.800.278	8.322.067	10.800.278
<b>15. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalt husleje og omkostninger	76.926	32.822	33.384	4.974
	<b>76.926</b>	<b>32.822</b>	<b>33.384</b>	<b>4.974</b>
<b>16. Medarbejderforhold</b>				
Lønninger og gager	48.268.682	51.005.846	480.000	480.000
Andre omkostninger til social sikring	3.648.672	3.832.206	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	817.360	897.346	0	0
	<b>52.734.714</b>	<b>55.735.398</b>	<b>480.000</b>	<b>480.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	117	121	1	1



## Noter

---

### 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.225 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 18.530 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. 48.672.

### 18. 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 8 t.kr.

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.

### 19. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Klaus Bonde Larsen

Hovedaktionær

## Noter

---

	Koncern	
	2018/19	2017/18
<b>20. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.119.840	2.261.297
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-1.979.538	-1.819.697
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	460.762	79.799
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	133.052
Andre finansielle indtægter	-4.362.612	-4.168.840
Øvrige finansielle omkostninger	668.538	1.302.893
Skat af årets resultat	285.784	1.157.234
	<b>-2.807.226</b>	<b>-1.054.262</b>
<b>21. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-12.364	29.051.449
Ændring i tilgodehavender	-3.526.368	-2.700.373
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	2.065.020	-9.258.504
	<b>-1.473.712</b>	<b>17.092.572</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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

### Nettoomsætning

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 vedrørende ejendomme

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.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheder produktionsomkostninger svarende til årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

### Omkostninger vedrørende grunde og bygninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Distributionsomkostninger**

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i året samt til årets gennemførte salgskampagner. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Fortjeneste og tab ved salg af udviklingsprojekter, patenter og licenser opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

##### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdien, 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 låneoptagelsestidspunktet 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.