

Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S

Gladsaxe Møllevvej 67 - 69, 2860 Søborg

CVR-nr. 33 04 11 28

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2023.

Ingelise Bonde Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	25

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 23. marts 2023

Direktion

Ingelise Bonde Larsen

Bestyrelse

Jens Bredo
Formand

Annette Bonde Larsen

Ingelise 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 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

København, den 23. marts 2023

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	Jens Bredo, Formand Annette Bonde Larsen Ingelise Bonde Larsen
Direktion	Ingelise Bonde Larsen
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Dattervirksomhed	V. S. Larsen Holding A/S, Gladsaxe
Kapitalinteresse	Protectors Holding A/S, Brøndby

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	51.187	42.692	50.052	53.220	59.142
Resultat af primær drift	1.220	-3.679	-4.867	-1.168	1.145
Finansielle poster, netto	-4.324	15.083	1.384	3.207	2.786
Årets resultat	-1.864	9.053	-2.673	1.753	2.774
Balance:					
Balancesum	105.651	104.285	95.025	103.887	102.713
Investeringer i materielle anlægsaktiver	514	1.360	494	895	1.787
Egenkapital	50.939	55.803	49.713	52.270	50.399
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-9.440	966	13.839	-2.271	19.694
Investeringsaktivitet	4.582	-930	-792	3.802	-54
Finansieringsaktivitet	3.884	-4.187	8.310	-4.306	-1.432
Pengestrømme i alt	-975	-4.151	21.357	-2.774	18.209
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	96	94	116	117	121
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	48,0	53,3	52,1	50,1	49,0

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

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

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

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke været påvirket af usædvanlige forhold, foruden tab på værdipapirer afledt af den globale afmatning på de finansielle markeder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør -1.933 t.kr. mod 9.089 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2022/23.

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.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	1/10 2021 - 30/9 2022	1/1 2021 - 30/9 2021	1/10 2021 - 30/9 2022	1/1 2021 - 30/9 2021
	51.186.974	42.691.900	2.619.400	-310.007
Bruttofortjeneste				
1 Personaleomkostninger	-48.384.401	-44.007.670	-600.000	-600.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.582.134	-2.363.161	-715.634	-1.013.976
Driftsresultat	1.220.439	-3.678.931	1.303.766	-1.923.983
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.944.581	-1.030.275
Indtægter af kapitalinteresser	2.425.176	628.445	301.857	436.792
Andre finansielle indtægter	3.036.414	14.877.972	3.028.207	14.868.951
2 Øvrige finansielle omkostninger	-9.785.567	-423.523	-9.876.663	-436.153
Resultat før skat	-3.103.538	11.403.963	-3.298.252	11.915.332
Skat af årets resultat	1.239.299	-2.351.152	1.365.153	-2.826.039
3 Årets resultat	-1.864.239	9.052.811	-1.933.099	9.089.293
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i Ejendomsselskabet V.S.				
Larsen A/S	-1.933.099	9.089.293		
Minoritetsinteresser	68.860	-36.482		
	-1.864.239	9.052.811		

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022	2021	2022	2021	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
4	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	89.505	156.634	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	89.505	156.634	0	0
5	Grunde og bygninger	15.100.954	16.556.601	15.100.954	16.556.601
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.099.612	2.511.733	58.533	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	17.200.566	19.068.334	15.159.487	16.556.601
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	6.850.575	4.905.994
8	Kapitalinteresser	2.548.896	3.802.972	2.548.896	2.426.290
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.548.896	3.802.972	9.399.471	7.332.284
	Anlægsaktiver i alt	19.838.967	23.027.940	24.558.958	23.888.885
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	515.958	640.670	0	0
	Varebeholdninger i alt	515.958	640.670	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.335.425	11.741.486	3.131.449	0
9	Igangværende arbejder for fremmed regning	4.028.676	2.766.459	0	0
10	Udskudte skatteaktiver	1.590.000	297.922	2.202.000	926.122
	Andre tilgodehavender	1.698.528	331.987	193.217	198.461
11	Periodeafgrænsningsposter	132.184	129.129	124.528	124.529
	Tilgodehavender i alt	27.784.813	15.266.983	5.651.194	1.249.112

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Andre værdipapirer og kapitalandele	57.112.937	63.975.950	57.112.937	63.975.950
Værdipapirer i alt	57.112.937	63.975.950	57.112.937	63.975.950
Likvide beholdninger	398.748	1.373.398	386.362	797.910
Omsætningsaktiver i alt	85.812.456	81.257.001	63.150.493	66.022.972
Aktiver i alt	105.651.423	104.284.941	87.709.451	89.911.857

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Passiver				
Egenkapital				
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	46.696.129	48.629.228	46.696.129	48.629.228
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000	0	3.000.000
Egenkapital før minoritetsinteresser	50.696.129	55.629.228	50.696.129	55.629.228
Minoritetsinteresser	242.586	173.726	0	0
Egenkapital i alt	50.938.715	55.802.954	50.696.129	55.629.228
Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	18.886.675	20.074.894	18.886.675	20.074.894
12 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.886.675	20.074.894	18.886.675	20.074.894
12 Kortfristet del af langfristet gæld	1.289.523	1.273.706	1.289.523	1.273.706
Gæld til pengeinstitutter	8.056.328	0	0	0
9 Igangværende arbejder for fremmed regning	3.675.409	1.635.244	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.427.088	2.465.451	127.010	127.011
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	9.172.780	4.549.802
Selskabsskat	1.530.213	1.692.072	1.388.159	2.445.306
Anden gæld	16.824.472	21.317.620	6.126.175	5.788.910
13 Periodeafgrænsningsposter	23.000	23.000	23.000	23.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.826.033	28.407.093	18.126.647	14.207.735
Gældsforpligtelser i alt	54.712.708	48.481.987	37.013.322	34.282.629
Passiver i alt	105.651.423	104.284.941	87.709.451	89.911.857

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
14				
15				
16				
17				

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					
2021	4.000.000	48.629.228	3.000.000	173.726	55.802.954
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	0	-3.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.933.099	0	0	-1.933.099
Minoritetsinteresser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>68.860</u>	<u>68.860</u>
	<u>4.000.000</u>	<u>46.696.129</u>	<u>0</u>	<u>242.586</u>	<u>50.938.715</u>

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	4.000.000	48.629.228	3.000.000	55.629.228
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.933.099</u>	<u>0</u>	<u>-1.933.099</u>
	<u>4.000.000</u>	<u>46.696.129</u>	<u>0</u>	<u>50.696.129</u>

Pengestrømsopgørelse

	Koncern	
	1/10 2021 - 30/9 2022	1/1 2021 - 30/9 2021
Årets resultat	-1.864.239	9.052.811
18 Reguleringer	2.057.373	-10.368.581
19 Ændring i driftskapital	-11.592.381	2.329.140
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-11.399.247	1.013.370
Renteindbetalinger og lignende	2.879.367	449.757
Renteudbetalinger og lignende	-620.756	-423.523
Pengestrøm fra ordinær drift	-9.140.636	1.039.604
Betalt selskabsskat	-299.692	-73.962
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-9.440.328	965.642
Køb af materielle anlægsaktiver	-455.254	-1.359.857
Salg af materielle anlægsaktiver	3.417.473	219.000
Salg af finansielle anlægsaktiver	3.500.000	0
Modtagne udbytter fra kapitalinteresser	179.251	0
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	-2.059.718	210.819
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	4.581.752	-930.038
Optagelse af langfristet gæld	8.056.328	0
Afdrag på langfristet gæld	-1.172.402	-1.186.764
Udbetalt udbytte	-3.000.000	-3.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3.883.926	-4.186.764
Ændring i likvider	-974.650	-4.151.160
Likvider 1. oktober 2021	1.373.398	5.524.558
Likvider 30. september 2022	398.748	1.373.398
Likvider		
Likvide beholdninger	398.748	1.373.398
Likvider 30. september 2022	398.748	1.373.398

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	1/10 2021 - 30/9 2022	1/1 2021 - 30/9 2021	1/10 2021 - 30/9 2022	1/1 2021 - 30/9 2021
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	44.411.148	40.443.526	600.000	600.000
Pensioner	2.554.936	2.325.754	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.418.317	1.238.390	0	0
	48.384.401	44.007.670	600.000	600.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	96	94	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	216.293	85.708
Andre finansielle omkostninger	9.785.567	423.523	9.660.370	350.445
	9.785.567	423.523	9.876.663	436.153
3. Forslag til resultatdisponering				
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret			0	3.000.000
Udbytte for regnskabsåret			0	3.000.000
Overføres til overført resultat			0	3.089.293
Disponeret fra overført resultat			-1.933.099	0
Disponeret i alt			-1.933.099	9.089.293

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022	30/9 2021	30/9 2022	30/9 2021
4. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder				
Kostpris 1. oktober 2021	335.644	335.644	0	0
Kostpris 30. september 2022	335.644	335.644	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-179.010	-111.881	0	0
Årets nedskrivninger	-67.129	-67.129	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	-246.139	-179.010	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	89.505	156.634	0	0
5. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. oktober 2021	40.175.496	40.175.496	40.175.496	40.175.496
Afgang i årets løb	-799.070	0	-799.070	0
Kostpris 30. september 2022	39.376.426	40.175.496	39.376.426	40.175.496
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-23.618.895	-22.642.540	-23.618.895	-22.642.540
Årets afskrivninger	-715.634	-976.355	-715.634	-976.355
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	59.057	0	59.057	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	-24.275.472	-23.618.895	-24.275.472	-23.618.895
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	15.100.954	16.556.601	15.100.954	16.556.601

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022	30/9 2021	30/9 2022	30/9 2021
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober 2021	11.671.261	11.126.641	956.668	956.668
Tilgang i årets løb	513.786	1.359.857	58.533	0
Afgang i årets løb	<u>-793.097</u>	<u>-815.237</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>11.391.950</u>	<u>11.671.261</u>	<u>1.015.201</u>	<u>956.668</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-9.159.528	-8.473.709	-956.668	-956.668
Årets afskrivninger	-799.538	-1.466.057	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>666.728</u>	<u>780.238</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>-9.292.338</u>	<u>-9.159.528</u>	<u>-956.668</u>	<u>-956.668</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>2.099.612</u>	<u>2.511.733</u>	<u>58.533</u>	<u>0</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022	30/9 2021	30/9 2022	30/9 2021
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2021	0	0	18.766.694	17.704.314
Tilgang i årets løb	0	0	0	1.062.380
Kostpris 30. september 2022	0	0	18.766.694	18.766.694
Opskrivninger 1. oktober 2021	0	0	-13.860.700	-12.830.425
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	1.944.581	-1.030.275
Opskrivninger 30. september 2022	0	0	-11.916.119	-13.860.700
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	0	0	6.850.575	4.905.994

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 %	7.093.160	2.013.441	6.850.575

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022	30/9 2021	30/9 2022	30/9 2021
8. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. oktober 2021	772.462	772.462	602.462	602.462
Afgang i årets løb	-170.000	0	0	0
Kostpris 30. september 2022	602.462	772.462	602.462	602.462
Opskrivninger 1. oktober 2021	3.030.509	2.402.065	1.823.828	1.387.036
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	481.108	628.445	301.857	436.792
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.206.681	0	0	0
Udbytte	-358.502	0	-179.251	0
Opskrivninger 30. september 2022	1.946.434	3.030.510	1.946.434	1.823.828
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	2.548.896	3.802.972	2.548.896	2.426.290
Kapitalinteresser:			Hjemsted	Ejerandel
Protectors Holding A/S			Brøndby	17,9 %
9. Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af periodens produktion	38.067.300	16.232.615	0	0
Aconto faktureringer	-37.714.033	-15.101.400	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	353.267	1.131.215	0	0
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	4.028.676	2.766.459	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning (kortfristede gældsforpligtelser)	-3.675.409	-1.635.244	0	0
	353.267	1.131.215	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022	30/9 2021	30/9 2022	30/9 2021
10. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2021	297.922	610.420	926.122	960.273
Udskudt skat af årets resultat	1.292.078	-312.498	1.275.878	-34.151
	1.590.000	297.922	2.202.000	926.122
11. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring	4.600	129.129	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	127.584	0	124.528	124.529
	132.184	129.129	124.528	124.529
12. Gældsforpligtelser				
Koncern og modervirksomhed				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	30/9 2022		30/9 2022	
Gæld til realkreditinstitutter	20.176.198	1.289.523	18.886.675	14.364.292
	20.176.198	1.289.523	18.886.675	14.364.292
13. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter	23.000	23.000	23.000	23.000
	23.000	23.000	23.000	23.000

Noter

14. Oplysninger om dagsværdi

Koncern og modervirksomhed

	<u>Andre børsnoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi 30. september 2022	57.112.937
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-9.079.782</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.887 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 15.101 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser for koncernens og frasolgt kapitalinteressers bankforbindelse er der afgivet selvskyldnerkaution samt stillet sikkerhed i selskabets ærdipapirbeholdning med en bogført værdi på 57.113 t.kr.

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

I koncernen er der indgået leasingkontrakter, der behandles som operationel leasing, med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 38 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 15 måneder og en samlet restleasingydelse på 96 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Koncernselskaber har sædvanlig garantiforpligtelser på 7.902 t.kr. for udført arbejde.

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 0 t.kr.

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

Noter

16. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

17. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Klaus Bonde Larsen	Hovedaktionær
Ejendomsselskabet V. S. Larsen A/S	Modervirksomhed
V. S. Larsen Holding A/S	Datterselskab og Holdingselskab
Malerfirmaet V. S. Larsen A/S	Datterselskab
Malerhuset Steen Nielsen A/S	Datterselskab
Malerfirma Robert Rasmussen A/S	Datterselskab
Arnivara A/S	Datterselskab

Øvrige nærtstående parter

Ingelise Bonde Larsen	Direktionsmedlem
-----------------------	------------------

Transaktioner

Selskabet har i regnskabsåret haft transaktioner med koncernforbundne selskaber. Transaktionerne er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Noter

18. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.582.133	2.363.161
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-2.609.436	0
Indtægter af kapitalinteresser	-2.425.176	-628.445
Andre finansielle indtægter	-3.036.415	-14.877.972
Øvrige finansielle omkostninger	9.785.566	423.523
Skat af årets resultat	-1.239.299	2.351.152
	<u>2.057.373</u>	<u>-10.368.581</u>

19. Ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	124.712	-119.424
Ændring i tilgodehavender	-11.225.753	-215.348
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-491.340	2.663.912
	<u>-11.592.381</u>	<u>2.329.140</u>

Anvendt regnskabspraksis

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

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 tilæg/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.

Konsolideringspraksis

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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.

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 sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

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

Goodwill

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

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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 revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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.

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

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Varebeholdninger

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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