

## **HL Ejendomme Kolding ApS**

Haderslevvej 22, st. tv.  
6000 Kolding  
CVR-nr. 33781881

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.05.2019

**Dirigent**

---

Navn: Finn Boel Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

HL Ejendomme Kolding ApS  
Haderslevvej 22, st. tv.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 33781881  
Stiftet: 16.06.2011  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Telefon: 75542023  
Telefax: 75502046  
Hjemmeside: [www.hl-ejendomme.dk](http://www.hl-ejendomme.dk)  
E-mail: [info@hl-ejendomme.dk](mailto:info@hl-ejendomme.dk)

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, Formand  
Hans Ole Friis Larsen  
Betina Friis Sørensen  
Rikke Friis Larsen

### Direktion

Hans Ole Friis Larsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for HL Ejendomme Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 06.05.2019

### Direktion

Hans Ole Friis Larsen

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
Formand

Hans Ole Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Rikke Friis Larsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i HL Ejendomme Kolding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HL Ejendomme Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Kolding, den 06.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Schøtt

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28663

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat blev et overskud på 5.450 t.kr. før skat og et overskud på 4.353 t.kr. efter skat.

Dagsværdireguleringen af finansielle instrumenter 820 t.kr. er ført over egenkapitalen, da der er tale om sikring af fremtidige pengestrømme, jf. årsregnskabslovens § 37.

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi efter standardiserede metoder, der løbende afstemmes med selskabets långivere. Der henvises til omtale i note 5. Det er ledelsens vurdering, at der ikke er særlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, udover hvad der er sædvanligt ved investeringsejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.907.880</b>	<b>7.994.014</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	47.596
Personaleomkostninger	1	(1.998.719)	(2.009.635)
Af- og nedskrivninger		<u>(182.466)</u>	<u>(242.143)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.726.695</b>	<b>5.789.832</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		537.815	328.534
Andre finansielle indtægter	2	409.433	378.447
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.224.251)</u>	<u>(2.194.657)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.449.692</b>	<b>4.302.156</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(1.096.521)</u>	<u>(892.805)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.353.171</u></b>	<b><u>3.409.351</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.250.000	3.200.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	3.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		537.815	328.535
Overført resultat		<u>565.356</u>	<u>(3.119.184)</u>
		<b><u>4.353.171</u></b>	<b><u>3.409.351</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
Investeringsejendomme		159.004.229	158.850.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>174.136</u>	<u>556.602</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>159.178.365</u></b>	<b><u>159.406.602</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>692.794</u>	<u>1.054.979</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>692.794</u></b>	<b><u>1.054.979</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>159.871.159</u></b>	<b><u>160.461.581</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.958.332	11.615.385
Andre tilgodehavender		<u>403.582</u>	<u>138.670</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>14.361.914</u></b>	<b><u>11.754.055</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.217</u></b>	<b><u>3.967</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>14.365.131</u></b>	<b><u>11.758.022</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>174.236.290</u></b>	<b><u>172.219.603</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.720	50.720
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		552.794	914.979
Overført overskud eller underskud		38.896.525	36.791.291
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>3.250.000</u>	<u>3.200.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>42.750.039</u></b>	<b><u>40.956.990</u></b>
Udskudt skat	7	<u>20.619.548</u>	<u>20.586.208</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>20.619.548</u></b>	<b><u>20.586.208</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		93.094.069	94.500.793
Anden gæld		<u>4.389.886</u>	<u>5.210.243</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>97.483.955</u></b>	<b><u>99.711.036</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.351.235	1.345.358
Bankgæld		1.465.888	3.531.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.240	234.055
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.078.504	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.243.660	1.084.109
Anden gæld	9	<u>5.100.221</u>	<u>4.769.928</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.382.748</u></b>	<b><u>10.965.369</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>110.866.703</u></b>	<b><u>110.676.405</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>174.236.290</u></b>	<b><u>172.219.603</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	50.720	914.979	36.791.291
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	820.357
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(180.479)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(900.000)	900.000
Årets resultat	0	537.815	565.356
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.720</b>	<b>552.794</b>	<b>38.896.525</b>

	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	3.200.000	40.956.990
Udbetalt ordinært udbytte	(3.200.000)	(3.200.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	820.357
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(180.479)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0
Årets resultat	3.250.000	4.353.171
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.250.000</b>	<b>42.750.039</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.777.495	1.778.646
Pensioner	140.916	149.627
Andre omkostninger til social sikring	43.487	33.230
Andre personaleomkostninger	36.821	48.132
	<b>1.998.719</b>	<b>2.009.635</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	<b>5</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	395.916	334.798
Renteindtægter i øvrigt	13.517	25.855
Dagsværdireguleringer	0	17.794
	<b>409.433</b>	<b>378.447</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	20.926	0
Renteomkostninger i øvrigt	2.191.194	2.166.821
Dagsværdireguleringer	0	17.794
Øvrige finansielle omkostninger	12.131	10.042
	<b>2.224.251</b>	<b>2.194.657</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.063.181	838.074
Ændring af udskudt skat	33.340	54.731
	<b>1.096.521</b>	<b>892.805</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	74.705.128	1.717.952
Tilgange	154.229	0
Afgange	0	(395.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>74.859.357</b>	<b>1.322.952</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.161.350)
Årets afskrivninger	0	(141.516)
Tilbageførsel ved afgange	0	154.050
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.148.816)</b>
Dagsværdireguleringer primo	84.144.872	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>84.144.872</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>159.004.229</b>	<b>174.136</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6% pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 12,0 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. 14,2 mio.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig- og blandede ejendomme beliggende i Kolding: 4,75 – 6,5%

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således:

Bolig- og blandede ejendomme beliggende i Kolding: ca 9,7 mio.kr.

Alle ejendomme er udlejede, dog henstår enkelte lejemål tomme i forbindelse med lejeskift og renoveringer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Vurderingerne er understøttet af en finansiel partner. Årets dagsværdiregulering udgør 0 t.kr.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	140.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>140.000</b>
Opskrivninger primo	914.979
Andel af årets resultat	537.815
Udbytte	(900.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>552.794</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>692.794</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
E-SO Investment ApS	Kolding	ApS	100,0

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	20.619.548	20.586.208
	<b>20.619.548</b>	<b>20.586.208</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	20.586.208	
Indregnet i resultatopgørelsen	33.340	
<b>Ultimo</b>	<b>20.619.548</b>	

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	1.351.235	1.345.358	93.094.069	80.855.655
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.389.886</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.351.235</u></b>	<b><u>1.345.358</u></b>	<b><u>97.483.955</u></b>	<b><u>80.855.655</u></b>

Anden gæld på 4.390 t.kr. omfatter negativ dagsværdi af to renteswaps. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på virksomhedens variabelt forrentede realkreditlån. Hovedstolene udgør hhv. 41.930 t.kr. og 13.600 t.kr. og sikrer en fast rente på hhv. 2,33% og 2,82%. Renteswaps løber frem til 31.03.2021 og 30.12.2025.

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 1.808.600 til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restværdien andrager pr. 31. december 2018 kr. 1.263.351. Lånene udløber i 2050-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	30.425	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	65.932	103.178
Anden gæld i øvrigt	<u>5.003.864</u>	<u>4.666.750</u>
	<b><u>5.100.221</u></b>	<b><u>4.769.928</u></b>

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Larsen ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med indtrædelsen i sambeskatningen pr. 30. december 2015 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018, 155.854 t.kr. mod 155.700 t.kr. pr. 31.12.2017.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S for HH Invest Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2018 i alt 383 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2018 i alt 9.125 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank A/S for P.H. Ejendomme Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2018 i alt 84 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Offentlige tilskud til prioritetsydelse vedrørende istandsættelser af ejendomme er indtægtsført under finansielle indtægter.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med Familien Larsen ApS og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den forventede restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
---	---------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. I princippet for opgørelsen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens lejeindtægt fratrukket de til ejendommen knyttede budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med et af ledelsen vurderet afkastkrav.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Prioritetsgæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.