



HL Ejendomme Kolding ApS

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.05.2020

Finn Boel Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HL Ejendomme Kolding ApS

Haderslevvej 22, st.

6000 Kolding

CVR-nr.: 33781881

Stiftelsesdato: 16.06.2011

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Telefonnummer: 75542023

Telefax: 75502046

Hjemmeside: www.hl-ejendomme.dk

E-mail: info@hl-ejendomme.dk

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand

Rikke Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Hans Ole 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11.05.2020

Direktion

Hans Ole Friis Larsen

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Rikke Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Hans Ole 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 11.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Schøtt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28663

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 4.921 t.kr.

Dagsværdireguleringen af finansielle instrumenter 719 t.kr. er ført over egenkapitalen, da der er tale om en sikring af fremtidige pengestrømme, jf. årsregnskabslovens § 37.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet værdiansætter 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 under sædvanlige markedsforhold ikke er særlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, udover hvad der er sædvanligt ved investeringsejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

Udbruddet af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

Selskabets ejendomme består primært af boligejendomme.

Der ses ikke ændrede afkastkrav i markedet, men som følge af den generelle usikkerhed på de finansielle markeder, der også kan påvirke andre forhold end afkastkravet, udtrykker ledelsen dog en generel usikkerhed og henviser til oplysninger i note 5.

Særlige risici

Selskabets låneportefølje er sammensat som en kombination af variabelt forrentede og fast forrentede lån, ligesom der benyttes swaps til afdækning af renterisici, hvorved renterisikoen begrænses.

Selskabet er aktiv i omlægning af låneporteføljen, hvorved udnyttes muligheder for optimering af ydelse og restgæld.

Begivenheder efter balancedagen

Se omtale ovenfor. Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		9.328.765	8.907.880
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.718	0
Personaleomkostninger	1	(1.979.772)	(1.998.719)
Af- og nedskrivninger		(103.431)	(182.466)
Driftsresultat		7.257.280	6.726.695
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		644.068	537.815
Andre finansielle indtægter	2	338.048	409.433
Andre finansielle omkostninger	3	(2.090.555)	(2.224.251)
Resultat før skat		6.148.841	5.449.692
Skat af årets resultat	4	(1.227.741)	(1.096.521)
Årets resultat		4.921.100	4.353.171
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.750.000	3.250.000
Overført resultat		1.171.100	1.103.171
Resultatdisponering		4.921.100	4.353.171

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		159.150.000	159.004.229
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		384.705	174.136
Materielle aktiver	5	159.534.705	159.178.365
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		836.862	692.794
Finansielle aktiver	6	836.862	692.794
Anlægsaktiver		160.371.567	159.871.159
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.163.226	13.958.332
Andre tilgodehavender		635.236	403.582
Tilgodehavender		10.798.462	14.361.914
Likvide beholdninger		7.544	3.217
Omsætningsaktiver		10.806.006	14.365.131
Aktiver		171.177.573	174.236.290

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.720	50.720
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		696.862	552.794
Overført overskud eller underskud		40.484.205	38.896.525
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.750.000	3.250.000
Egenkapital		44.981.787	42.750.039
Udskudt skat	7	20.684.034	20.619.548
Hensatte forpligtelser		20.684.034	20.619.548
Gæld til realkreditinstitutter		91.481.845	93.094.069
Anden gæld		3.705.555	4.389.886
Langfristede gældsforpligtelser	8	95.187.400	97.483.955
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	1.614.258	1.351.235
Bankgæld		1.969.249	1.465.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser		190.176	143.240
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.078.504
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.321.386	1.243.660
Anden gæld	9	5.229.283	5.100.221
Kortfristede gældsforpligtelser		10.324.352	13.382.748
Gældsforpligtelser		105.511.752	110.866.703
Passiver		171.177.573	174.236.290
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.720	552.794	38.896.525	3.250.000	42.750.039
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.250.000)	(3.250.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	718.779	0	718.779
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(158.131)	0	(158.131)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(500.000)	500.000	0	0
Årets resultat	0	644.068	527.032	3.750.000	4.921.100
Egenkapital ultimo	50.720	696.862	40.484.205	3.750.000	44.981.787

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.653.604	1.777.495
Pensioner	238.623	140.916
Andre omkostninger til social sikring	50.042	43.487
Andre personaleomkostninger	37.503	36.821
	1.979.772	1.998.719
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	5

2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	325.509	395.916
Renteindtægter i øvrigt	12.539	13.517
	338.048	409.433

3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.515	20.926
Renteomkostninger i øvrigt	2.076.888	2.191.194
Øvrige finansielle omkostninger	11.152	12.131
	2.090.555	2.224.251

4 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.163.255	1.063.181
Ændring af udskudt skat	64.486	33.340
	1.227.741	1.096.521

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	74.859.357	1.322.952
Tilgange	134.053	317.342
Afgange	0	(47.500)
Kostpris ultimo	74.993.410	1.592.794
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.148.816)
Årets afskrivninger	0	(106.773)
Tilbageførsel ved afgang	0	47.500
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.208.089)
Dagsværdireguleringer primo	84.144.872	0
Årets dagsværdireguleringer	11.718	0
Dagsværdireguleringer ultimo	84.156.590	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	159.150.000	384.705

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der anvendes følgende centrale forudsætninger:

Afkastkrav, bolig	5,5%
Afkastkrav, kontor	6,8%
Afkastkrav, retail	6,8%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,7%
Normaliseret driftsafkast	9,0 mio. kr.
Tomgangsleje	Der er ikke indregnet væsentlig tomgang
Årlige vedligeholdskostninger	Standardiserede satser, reguleret for særlige forhold
Forøgelse af gennemsnitligt afkastkrav med +0,5 %-point	Ændrer værdi med -12,9 mio.kr.
Formindskelse af gennemsnitligt afkastkrav med -0,5 %-point	Ændrer værdi med +15,4 mio.kr.

Alle ejendomme er udlejet, dog henstår enkelte lejemål tomme i forbindelse med lejerskifte og renoveringer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Vurderingerne er understøttet af finansiel partner. Årets dagsværdiregulering udgør +12 t.kr.

Der henvises til omtale af usikkerhed ved indregning og måling i ledelsesberetningen.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	140.000
Kostpris ultimo	140.000
Opskrivninger primo	552.794
Andel af årets resultat	644.068
Udbytte	(500.000)
Opskrivninger ultimo	696.862
Regnskabsmæssig værdi ultimo	836.862

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
E-SO Investment ApS	Kolding	ApS	100

7 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	20.684.034	20.619.548
Udskudt skat i alt	20.684.034	20.619.548

Bevægelser i året	2019 kr.
Primo	20.619.548
Indregnet i resultatopgørelsen	64.486
Ultimo	20.684.034

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.614.258	1.351.235	91.481.845	77.314.104
Anden gæld	0	0	3.705.555	0
	1.614.258	1.351.235	95.187.400	77.314.104

Anden gæld på 3.671 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 oprindelig i alt 1.809 t.kr. til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restværdien andrager pr. 31. december 2019 i alt 1.212 t.kr. Lånene udløber i 2050-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

9 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	35.534	30.425
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	72.461	65.932
Anden gæld i øvrigt	5.121.288	5.003.864
	5.229.283	5.100.221

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding 2019 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019 på 156.000 t.kr. mod 155.854 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S for HH Invest Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2019 i alt 729 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2019 i alt 428 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. 31.12.2019 i alt 94 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv 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.

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 Larsen Holding 2019 Aps og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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 klargøring 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 aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-meto-den). 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. Efterfølgende måles prioritetsgæld 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.

Andre finansielle forpligtelser

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