



## HL Ejendomme Kolding ApS

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

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.04.2021

---

**Finn Boel Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Telefonnummer: 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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16.04.2021

## 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 16.04.2021

### **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 32.784 t.kr. før skat.

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 17.963 t.kr. før skat.

## 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.

Som følge af den generelle usikkerhed på de finansielle markeder, der kan påvirke afkastkrav og andre forhold, udtrykker ledelsen 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

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>8.976.666</b>	<b>9.328.765</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		17.963.160	11.718
Personaleomkostninger	1	(1.695.709)	(1.979.772)
Af- og nedskrivninger		(92.896)	(103.431)
<b>Driftsresultat</b>		<b>25.151.221</b>	<b>7.257.280</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.235.738	644.068
Andre finansielle indtægter	2	5.648.941	338.048
Andre finansielle omkostninger	3	(4.252.221)	(2.090.555)
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.783.679</b>	<b>6.148.841</b>
Skat af årets resultat	4	(5.867.490)	(1.227.741)
<b>Årets resultat</b>		<b>26.916.189</b>	<b>4.921.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		6.000.000	3.750.000
Overført resultat		20.916.189	1.171.100
<b>Resultatdisponering</b>		<b>26.916.189</b>	<b>4.921.100</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		177.875.000	159.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		269.809	384.705
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>178.144.809</b>	<b>159.534.705</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.572.600	836.862
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>6.572.600</b>	<b>836.862</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>184.717.409</b>	<b>160.371.567</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.217.794	10.163.226
Andre tilgodehavender		254.128	635.236
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.471.922</b>	<b>10.798.462</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.452</b>	<b>7.544</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.482.374</b>	<b>10.806.006</b>
<b>Aktiver</b>		<b>195.199.783</b>	<b>171.177.573</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.720	50.720
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(1.626.640)	(2.863.463)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.432.600	696.862
Overført overskud eller underskud		58.528.119	43.347.668
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.000.000	3.750.000
<b>Egenkapital</b>		<b>69.384.799</b>	<b>44.981.787</b>
Udskudt skat	7	24.686.679	20.684.034
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.686.679</b>	<b>20.684.034</b>
Gæld til realkreditinstitutter		89.088.711	91.481.845
Anden gæld		2.199.543	3.705.555
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>91.288.254</b>	<b>95.187.400</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	968.584	1.614.258
Bankgæld		836.919	1.969.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		658.725	190.177
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.213.693	1.321.386
Anden gæld		5.162.130	5.229.282
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.840.051</b>	<b>10.324.352</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>101.128.305</b>	<b>105.511.752</b>
<b>Passiver</b>		<b>195.199.783</b>	<b>171.177.573</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	50.720	(2.863.463)	696.862	43.347.668	3.750.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(3.750.000)
Værdireguleringer	0	1.585.671	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(348.848)	0	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	(500.000)	500.000	0
Årets resultat	0	0	6.235.738	14.680.451	6.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.720</b>	<b>(1.626.640)</b>	<b>6.432.600</b>	<b>58.528.119</b>	<b>6.000.000</b>

	I alt kr.
Egenkapital primo	44.981.787
Udbetalt ordinært udbytte	(3.750.000)
Værdireguleringer	1.585.671
Skat af egenkapitalbevægelser	(348.848)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0
Årets resultat	26.916.189
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>69.384.799</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	1.515.860	1.653.604
Pensioner	109.123	238.623
Andre omkostninger til social sikring	29.061	50.042
Andre personaleomkostninger	41.665	37.503
	<b>1.695.709</b>	<b>1.979.772</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	5

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	295.608	325.509
Renteindtægter i øvrigt	42.182	12.539
Øvrige finansielle indtægter	5.311.151	0
	<b>5.648.941</b>	<b>338.048</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	2.515
Renteomkostninger i øvrigt	2.444.632	2.076.888
Øvrige finansielle omkostninger	1.807.589	11.152
	<b>4.252.221</b>	<b>2.090.555</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.864.845	1.163.255
Ændring af udskudt skat	4.002.645	64.486
	<b>5.867.490</b>	<b>1.227.741</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	74.993.410	1.592.794
Tilgange	761.840	0
Afgange	0	(228.680)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>75.755.250</b>	<b>1.364.114</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.208.089)
Årets afskrivninger	0	(114.896)
Tilbageførsel ved afgang	0	228.680
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.094.305)</b>
Dagsværdireguleringer primo	84.156.590	0
Årets dagsværdireguleringer	17.963.160	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>102.119.750</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>177.875.000</b>	<b>269.809</b>

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

Afkastkrav, bolig	5,5%
Afkastkrav, kontor	7,0%
Afkastkrav, retail	7,0%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,6%
Normaliseret driftsafkast	10,0 mio. kr.
Tomgangsleje	Der er ikke indregnet væsentlig tomgang
Årlige vedligeholdelseskostninger	55 kr. pr. m <sup>2</sup>
Administration og vicevært	6.500 kr. pr. lejemål
Forøgelse af gennemsnitligt afkastkrav med +0,5 %-point	Ændrer værdi med -14,5 mio.kr.
Formindskelse af gennemsnitligt afkastkrav med -0,5 %-point	Ændrer værdi med +17,3 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 finansiell partner. Årets dagsværdiregulering udgør 17.963 t.kr.

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

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	140.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>140.000</b>
Opskrivninger primo	696.862
Andel af årets resultat	6.235.738
Udbytte	(500.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.432.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.572.600</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
E-SO Investment ApS	Kolding	ApS	100

## 7 Udskudt skat

	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Materielle aktiver	24.686.679	20.684.034
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>24.686.679</b>	<b>20.684.034</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2020 kr.</b>
Primo	20.684.034
Indregnet i resultatopgørelsen	4.002.645
<b>Ultimo</b>	<b>24.686.679</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	968.584	1.614.258	89.088.711	84.790.519
Anden gæld	0	0	2.199.543	0
	<b>968.584</b>	<b>1.614.258</b>	<b>91.288.254</b>	<b>84.790.519</b>

Af anden gæld omfatter de 2.085 t.kr. negativ dagsværdi af renteswap. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på virksomhedens variabelt forrentede realkreditlån. I regnskabsåret er den ene renteswap med hovedstol på 41.930 t.kr. indfriet. Hovedstolen på den resterende renteswap udgør 13.600 t.kr. og sikrer en fast rente på 2,82 %. Renteswappen løber frem til 30.12.2025.

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for oprindelig i alt 1.809 t.kr. til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restværdien andrager pr. 31. december 2020 i alt 1.158 t.kr. Lånene udløber i 2050-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

## 9 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020 på 174.575 t.kr. mod 156.000 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S for HH Invest Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2020 i alt 761 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2020 i alt 46 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. 31.12.2020 i alt 28 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.