

Lorentz & Bork Holding A/S

Sortedam Dossering 25, 4. tv., 2200 København K

CVR-nr. 28 66 27 50

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2025.

Niels Lorentz Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Lorentz & Bork Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 28. juni 2025

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

Bestyrelse

Jacob Lorentz Steenholdt Bork

Niels Lorentz Nielsen

Hanne Steenholdt Bork

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lorentz & Bork Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lorentz & Bork Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hadsund, den 28. juni 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Carstens

statsautoriseret revisor
mne34300

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lorentz & Bork Holding A/S Sortedam Dossering 25, 4. tv. 2200 København K
	CVR-nr.: 28 66 27 50
	Stiftet: 7. juli 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 19. regnskabsår
Bestyrelse	Jacob Lorentz Steenholdt Bork Niels Lorentz Nielsen Hanne Steenholdt Bork
Direktion	Niels Lorentz Nielsen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været at investere i investeringsejendomme, Investere i delvist eller fuldt ejede ejendomsselskaber, investere i ferielejligheder og/eller sommerhuse/grunde, investere i aktier og obligationer og lignende finansielle aktiver samt at indgå i finansielle kontrakter af enhver art, så som terminsforretninger, swaps, futures, optioner m.m. og udbyde konsulent- og forvaltningsydelser.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.909 t.kr. mod 2.047 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 17.243 t.kr. mod 16.010 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	1.909.097	2.047.001
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-344.965
1 Personaleomkostninger	-1.209.693	-1.164.021
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-4.339
Driftsresultat	699.404	533.676
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.000.000	12.500.000
Indtægter af kapitalinteresser	3.217.680	6.605.534
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	-556.464	434.077
Andre finansielle indtægter	5.237.321	1.192.156
2 Øvrige finansielle omkostninger	-5.364.787	-7.060.341
Resultat før skat	16.233.154	14.205.102
Skat af årets resultat	1.009.487	1.805.010
Årets resultat	17.242.641	16.010.112
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.943.180	5.204.934
Udbytte for regnskabsåret	183.000	183.000
Overføres til overført resultat	15.116.461	10.622.178
Disponeret i alt	17.242.641	16.010.112

Balance 31. december

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	48.541.709	48.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.541.709</u>	<u>48.500.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.000.000	53.000.000
5 Kapitalinteresser	207.349.677	205.406.497
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	187.025.042	185.279.360
7 Deposita	385.000	385.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>447.759.719</u>	<u>444.070.857</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>496.301.428</u>	<u>492.570.857</u>
Omsætningsaktiver		
8 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	88.637.657	89.612.128
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.793.242	3.818.942
Andre tilgodehavender	286.067	6.256.438
Tilgodehavender i alt	<u>92.716.966</u>	<u>99.687.508</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	18.311.291	11.547.276
Værdipapirer i alt	<u>18.311.291</u>	<u>11.547.276</u>
Likvide beholdninger	<u>37.426</u>	<u>27.444</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>111.065.683</u>	<u>111.262.228</u>
Aktiver i alt	<u>607.367.111</u>	<u>603.833.085</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	500.000	500.000
10 Reserve for opskrivninger	52.950.000	52.950.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	99.050.673	97.107.493
Overført resultat	261.456.239	246.038.887
Foreslået udbytte for regnskabsåret	183.000	183.000
Egenkapital i alt	414.139.912	396.779.380
Hensatte forpligtelser		
11 Hensættelser til udskudt skat	1.752.010	1.658.094
12 Andre hensatte forpligtelser	255.148	235.516
Hensatte forpligtelser i alt	2.007.158	1.893.610
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	25.452.214	25.567.259
Modtagne forudbetalinger fra kunder	709.890	627.377
Anden gæld	69.842	69.842
13 Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.231.946	26.264.478
13 Kortfristet del af langfristet gæld	117.723	120.400
Gæld til pengeinstitutter	44.340.235	61.482.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.700	83.625
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.009.434	16.624.105
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13.105.594	12.523.333
Selskabsskat	907.331	34.183
Anden gæld	94.448.078	88.026.996
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	164.988.095	178.895.617
Gældsforpligtelser i alt	191.220.041	205.160.095
Passiver i alt	607.367.111	603.833.085
14 Oplysninger om dagsværdi		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Eventualposter		

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.195.102	1.149.994
Andre omkostninger til social sikring	14.591	14.027
	1.209.693	1.164.021
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	290.818	267.974
Andre finansielle omkostninger	5.073.969	6.792.367
	5.364.787	7.060.341
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	43.673.800	37.300.589
Tilgang i årets løb	41.709	6.373.211
Kostpris 31. december	43.715.509	43.673.800
Regulering til dagsværdi 1. januar	4.826.200	5.171.165
Årets regulering til dagsværdi	0	-344.965
Regulering til dagsværdi 31. december	4.826.200	4.826.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december	48.541.709	48.500.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, København (%)	3,70
Afkastkrav, erhverv, København (%)	5,00
Afkastkrav, bolig, Aarhus (%)	3,5
Afkastkrav, erhverv, Aarhus (%)	4,38

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 48.542 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 5.300 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.850 t.kr.

Noter

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	50.000	50.000
Kostpris 31. december	50.000	50.000
Opskrivninger 1. januar	52.950.000	52.950.000
Opskrivninger 31. december	52.950.000	52.950.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	53.000.000	53.000.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Core-LB ApS, København N	100 %	19.268.638	11.682.913
		19.268.638	11.682.913

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
5. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	108.299.004	102.533.004
Tilgang i årets løb	0	5.771.550
Afgang i årets løb	0	-5.550
Kostpris 31. december	108.299.004	108.299.004
Opskrivninger 1. januar	97.107.493	91.902.559
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.217.680	6.605.534
Udbytte	-1.274.500	-1.400.600
Opskrivninger 31. december	99.050.673	97.107.493
Regnskabsmæssig værdi 31. december	207.349.677	205.406.497
Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
CORE GERMAN RESIDENTIAL II NR. 4 A/S	København V	44,78 %
Komplementarselskabet CORE PROPERTY MANAGEMENT A/S	København V	20,00 %
Ejendomsselskabet Danmark af 2017 ApS	Aalborg	50,00 %
EJENDOMSSELSKABET OTTO ApS.	Aalborg	42,50 %
Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 11	København V	22,53 %
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 12	København V	39,47 %
Lundebjergvej 4 ApS	Aarhus C	50,00 %
Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 8	København V	20,00 %
Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 15	København V	20,00 %
Bork Ejendomme ApS	Højbjerg	50,00 %
Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S	København N	36,00 %
Core Bolig XI Investoraktieselskab nr. 11	København V	46,67 %
SCI Danice	Nice, Frankrig	50,00 %

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	107.909.921	109.004.349
Tilgang i årets løb	3.590.067	0
Afgang i årets løb	0	-1.094.428
Kostpris 31. december	111.499.988	107.909.921
Opskrivninger 1. januar	77.369.440	84.589.533
Årets opskrivninger	-1.844.386	-7.220.094
Opskrivninger 31. december	75.525.054	77.369.439
Regnskabsmæssig værdi 31. december	187.025.042	185.279.360
<p>Regnskabsposten består primært af kapitalandele i selskaber der driver ejendomsinvestering, hvor der i underliggende regnskaber er opgjort en dagsværdi for de enkelte kapitalandele som benyttes til måling.</p>		
7. Deposita		
Kostpris 1. januar	385.000	385.000
Kostpris 31. december	385.000	385.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	385.000	385.000
8. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Mellemregning med Otto ApS.	18.603.969	18.237.395
Mellemregning med Ejendomsselskabet Danmark af 2017 ApS	12.030.814	11.793.758
Mellemregning med SCI Danice	3.886.286	3.876.286
Mellemregning med Lundebjergvej 4 ApS	776.685	621.685
Mellemregning med Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S	30.963.005	36.649.594
Mellemregning med Bork Ejendomme ApS	22.376.898	18.433.410
	88.637.657	89.612.128
9. Virksomhedskapital		
<p>Selskabskapitalen består af: 150.000 A-aktier á nominelt 150.000 kr. 350.000 B-aktier á nominelt 350.000 kr. Hver A-aktie giver ret til 10 stemmer, mens hver B-aktie giver ret til 1 stemme.</p>		

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.		
10. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar	52.950.000	52.950.000		
	52.950.000	52.950.000		
11. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar	1.658.094	1.450.957		
Årets ændring i hensættelser	93.916	207.137		
	1.752.010	1.658.094		
12. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. januar	255.148	235.516		
	255.148	235.516		
13. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	25.569.937	117.723	25.452.214	48.862.144
Modtagne forudbetalinger fra kunder	709.890	0	709.890	709.890
Anden gæld	69.842	0	69.842	0
	26.349.669	117.723	26.231.946	49.572.034

Noter

	31/12 2024		31/12 2023	
	kr.		kr.	
14. Oplysninger om dagsværdi				
	Unoterede værdipapirer og kapital- andele kr.	Investerings- ejendomme kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapital- interesser kr.
Dagsværdi 31. december	187.025.042	48.541.709	53.000.000	207.349.677
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.844.386	0	0	3.217.680

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.570 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 48.542 t.kr.r

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelser er der afgivet sikkerhed i selskabets beholdning af børsnoterede værdipapirer, anparter og kapitalandele med regnskabsmæssig værdi á 465.686 t.kr. pr. 31. december 2024.

16. Eventualposter

Selskabet har følgende kautionsforpligtelser:

Tilknyttede selskaber

Core-LB ApS

Kapitalinteresser

SCI Danice

EJENDOMSSELSKABET OTTO ApS.

Øvrige

BYG OG BO: BOLIGRENOVERING ApS

PALLADIUM EJENDOMSINVEST ApS

Kautionsforpligtelsen til SCI Danice er begrænset til 50% hvor øvrige kautionsforpligtelser er ubegrænset.

Noter

16. Eventualposter (fortsat)

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lorentz & Bork Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedr. investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af investeringsrabatter samt af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt samt forventes modtaget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder værdireguleringer af kapitalandele i tilknyttede virksomheder målt til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i kapitalinteresser 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalinteresser 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.

Nettoopskrivning af kapitalandel i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning foretages direkte på egenkapitalen som reserve for opskrivninger.

Dagsværdien er baseret på faktiske handelstransaktioner af tilsvarende kapitalandele mellem uafhængige parter.

Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages direkte på egenkapitalen for den del der udgør en tilbageførsel af tidligere års opskrivning. Den resterende del af nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig pe-riode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af kapitalandele og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på tilknyttede virksomheder. Reserven reguleres i takt med årets op- eller nedskrivning af dagsværdien for tilknyttede virksomheder.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Lorentz & Bork Holding A/S hæfter som administrationsselskab 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 acon-toskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisation sværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.