

v. Rørsgaard Trading A/S

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte
CVR-nr. 24 42 91 13

Årsrapport for regnskabsåret 01.09.18 - 31.08.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.01.20

Poul Rørsgaard
Dirigent



Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Koncernens pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 36

Selskabet

v. Rørsgaard Trading A/S
Kongelysvej 11
2820 Gentofte
Danmark
Telefon: 32 95 11 11
Telefax: 32 95 03 11
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 24 42 91 13
Regnskabsår: 01.09 - 31.08

Direktion

Poul Rørsgaard

Bestyrelse

Poul Rørsgaard
Kirsten Rørsgaard
Ann-Sofie Rørsgaard
Marie Louise Østergaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.18 - 31.08.19 for v. Rørsgaard Trading A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.09.18 - 31.08.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15. januar 2020

Direktionen

Poul Rørsgaard

Bestyrelsen

Poul Rørsgaard

Kirsten Rørsgaard

Ann-Sofie Rørsgaard

Marie Louise Østergaard

Til kapitalejeren i v. Rørsgaard Trading A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for v. Rørsgaard Trading A/S for regnskabsåret 01.09.18 - 31.08.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.09.18 - 31.08.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 15. januar 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9441

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	17.701	28.714	17.458	1.659	26.454
Resultat før af- og nedskrivninger	7.581	21.955	15.565	-3.084	5.852
Resultat af primær drift	50.832	37.863	4.963	-442	-822
Finansielle poster i alt	18.452	36.570	69.229	77.683	49.352
Resultat før skat	69.278	74.419	74.193	77.241	48.529
Årets resultat	58.023	63.498	68.896	63.566	38.541

Balance

Samlede aktiver	949.146	839.864	874.515	940.862	749.950
Egenkapital	712.775	739.628	675.313	600.003	555.644

Nøgletal

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	8%	9%	11%	11%	7%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	75%	88%	77%	64%	74%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af ejendomme direkte eller indirekte samt anden investeringsvirksomhed. Selskabets aktivitet indenfor detailsalg blev afhændet pr. 31. august 2015.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes huslejeindtægt og lejeniveau. Afkastkravet er for koncernens ejendomme skønnet til intervallet 5,75 - 10% i 2018/19, hvilket afspejler den generelle markedsudvikling i området.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.09.18 - 31.08.19 udviser et resultat på DKK 58.022.832 mod DKK 63.498.415 for tiden 01.09.17 - 31.08.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 712.774.525.

Resultatet lever op til det forventede.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat for det kommende år.

Videnressourcer

Til sikring af at virksomhedens medarbejdere til stadig fagligt opdateres, investeres løbende i medarbejdernes faglige og personlige kompetencer.

Eksternt miljø

Selskabet har ingen målinger eller registreringer af virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø. Det er ledelsens opfattelse, at virksomhedens aktivitet kun har begrænset indvirkning på det eksterne miljø. Trods dette arbejder virksomheden på at begrænse den miljømæssige påvirkning, idet der tages hensyn hertil i forbindelse med tilrettelæggelse af virksomhedens aktiviteter.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Virksomheden har ikke egentlige forsknings- og udviklingsaktiviteter, men som anført, investeres der løbende i medarbejdernes kompetenceudvikling. Herudover investeres kontinuerligt i virksomhedens teknologiske platform og værktøjer af hensyn til løbende effektivisering af driften.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK	
	Bruttoresultat	17.700.594	28.713.504	-698.131	-448.081
1	Personaleomkostninger	-10.119.652	-6.758.153	-450.000	-450.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	7.580.942	21.955.351	-1.148.131	-898.081
	Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-1.321.311	-9.412.790	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	6.259.631	12.542.561	-1.148.131	-898.081
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	44.572.037	25.320.000	1.150.000	0
	Resultat af primær drift	50.831.668	37.862.561	1.869	-898.081
	Andre driftsomkostninger	-6.250	-13.500	0	0
	Resultat før finansielle poster	50.825.418	37.849.061	1.869	-898.081
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1	0	50.945.580	45.967.764
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	14.028.078	16.084.869	14.028.078	14.903.094
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-1.440.269	2.345.938	-91.653	2.345.938
2	Andre finansielle indtægter	19.148.066	27.119.070	5.631.888	8.178.096
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-4.633.646	0	0	0
3	Andre finansielle omkostninger	-8.650.111	-8.980.136	-8.537.488	-5.872.409
	Finansielle poster i alt	18.452.117	36.569.741	61.976.405	65.522.483
	Resultat før skat	69.277.535	74.418.802	61.978.274	64.624.402
	Skat af årets resultat	-11.254.703	-10.920.387	-392.734	-647.422
	Skatter i alt	-11.254.703	-10.920.387	-392.734	-647.422
	Årets resultat	58.022.832	63.498.415	61.585.540	63.976.980
4	Resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.08.19 DKK	31.08.18 DKK	31.08.19 DKK	31.08.18 DKK
Note					
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	435.276	0	0	0
	Erhvervede rettigheder	1.033.999	0	0	0
	Udviklingsprojekter under udførelse	0	2.679.304	0	0
5	Immaterielle anlægsaktiver i alt	1.469.275	2.679.304	0	0
	Investeringsejendomme	446.461.940	324.450.000	1.900.000	750.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.551.085	939.518	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	451.013.025	325.389.518	1.900.000	750.000
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	814.048.859	642.888.328
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	131.210.009	134.838.485	125.210.003	108.245.585
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.917.823	0	5.917.823	0
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.062.757	3.655.952	357.345	328.316
	Deposita	1.806.160	0	0	0
	Andre tilgodehavender	72.648.084	58.320.687	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	234.644.833	196.815.124	945.534.030	751.462.229
	Anlægsaktiver i alt	687.127.133	524.883.946	947.434.030	752.212.229
	Fremstillede varer og handelsvarer	15.552.938	85.422.573	0	0
	Forudbetalinger for varer	0	2.129.055	0	0
	Varebeholdninger i alt	15.552.938	87.551.628	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	988.153	1.096.657	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	7.600.000	10.000.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.205.372	35.863	1.205.372	8.041
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	9.368.720	7.456.451
	Andre tilgodehavender	16.653.940	31.503.397	14.800	326.645
	Periodeafgrænsningsposter	4.127.648	3.880.604	130.270	83.207
	Tilgodehavender i alt	22.975.113	36.516.521	18.319.162	17.874.344
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	0	0	0
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1	0	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	201.555.567	171.805.952	121.729.323	121.789.994
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	201.555.569	171.805.952	121.729.323	121.789.994
	Likvide beholdninger	21.934.750	19.105.767	12.858.088	13.474.902
	Omsætningsaktiver i alt	262.018.370	314.979.868	152.906.573	153.139.240
	Aktiver i alt	949.145.503	839.863.814	1.100.340.603	905.351.469

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.08.19 DKK	31.08.18 DKK	31.08.19 DKK	31.08.18 DKK
PASSIVER					
Note					
8	Selskabskapital	900.000	1.350.000	900.000	1.350.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	75.410.561	79.620.761	561.416.809	503.384.935
	Øvrige reserver	450.000	0	450.000	0
	Overført resultat	517.698.095	651.846.164	31.691.847	228.081.990
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	594.458.656	732.816.925	594.458.656	732.816.925
	Minoritetsinteresser	118.315.869	6.810.944	0	0
	Egenkapital i alt	712.774.525	739.627.869	594.458.656	732.816.925
	Hensættelser til udskudt skat	44.380.908	39.440.145	0	165.000
9	Andre hensatte forpligtelser	4.321.282	3.962.458	4.321.282	3.962.458
	Hensatte forpligtelser i alt	48.702.190	43.402.603	4.321.282	4.127.458
10	Gæld til realkreditinstitutter	8.795.831	16.817.764	0	0
10	Gæld til øvrige kreditinstitutter	470.524	0	0	0
10	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1	0	0	0
10	Deposita	10.000	0	0	0
10	Anden gæld	5.496.969	5.578.128	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.773.325	22.395.892	0	0
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.016.590	2.846.411	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.663.029	9.621.022	0	16.870
	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	1.034.796	1.774.518	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.881.553	2.648.605	175.000	195.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	397.891.505	166.466.362
	Deposita	1.801.618	1.429.043	97.469	97.469
	Selskabsskat	1.804.228	2.294.382	0	0
	Anden gæld	144.503.106	12.589.848	103.396.691	1.631.385
	Periodeafgrænsningsposter	1.190.543	1.233.621	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	172.895.463	34.437.450	501.560.665	168.407.086
	Gældsforpligtelser i alt	187.668.788	56.833.342	501.560.665	168.407.086
	Passiver i alt	949.145.503	839.863.814	1.100.340.603	905.351.469
11	Eventualforpligtelser				
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
13	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Øvrige reserver	Overført resultat
Koncern:				
Egenkapitalopgørelse for 01.09.18 - 31.08.19				
Saldo pr. 01.09.18	1.350.000	79.620.761	0	651.846.164
Kapitalnedsættelse	-450.000	0	450.000	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	-199.943.809
Forslag til resultatdisponering	0	-4.210.200	0	65.795.740
Saldo pr. 31.08.19	900.000	75.410.561	450.000	517.698.095

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.09.18 - 31.08.19

Saldo pr. 01.09.18	1.350.000	503.384.935	0	228.081.990
Kapitalnedsættelse	-450.000	0	450.000	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	-199.943.809
Forslag til resultatdisponering	0	58.031.874	0	3.553.666
Saldo pr. 31.08.19	900.000	561.416.809	450.000	31.691.847

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Årets resultat	58.022.832	63.498.415
14 Reguleringer	-56.090.041	-39.094.744
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-5.501.310	-29.301.628
Tilgodehavender	14.710.917	84.462.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.232.948	-663.913
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	11.216.922	-18.427.590
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	30.592.268	60.473.223
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	19.148.067	27.119.070
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-8.650.110	-8.980.136
Betalt selskabsskat	-1.406.002	-6.725.082
Pengestrømme fra driften	39.684.223	71.887.075
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-441.526	-11.830.612
Køb af materielle anlægsaktiver	-14.945.411	-1.201.000
Salg af materielle anlægsaktiver	14.440.000	10.500.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-23.220.889	-13.444.942
Modtaget udbytte	7.485.000	17.050.000
Pengestrømme fra investeringer	-16.682.826	1.073.446
Koncerntilgang, nettoeffekt	17.916.424	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-8.021.933	-2.981.804
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	470.524	0
Pengestrømme fra finansiering	10.365.015	-2.981.804
Årets samlede pengestrømme	33.366.412	69.978.717
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	19.105.767	13.667.735
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse	171.805.952	171.576.491
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-12.467.433	-76.778.657
Likvide beholdninger ved årets slutning	211.810.698	178.444.286
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	21.934.750	19.105.767
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko	201.555.567	171.805.952
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-11.679.619	-12.467.433
I alt	211.810.698	178.444.286

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	9.613.251	6.580.446	450.000	450.000
Pensioner	36.951	101.949	0	0
Andre omkostninger til social sikring	296.954	53.653	0	0
Andre personaleomkostninger	172.496	22.105	0	0
I alt	10.119.652	6.758.153	450.000	450.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	27	13	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til bestyrelse	450.000	450.000	450.000	450.000

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	-1	0	418.009	497.823
Øvrige finansielle indtægter	19.148.067	27.119.070	5.213.879	7.680.273
I alt	19.148.066	27.119.070	5.631.888	8.178.096

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	1	0	5.609.131	2.482.842
Øvrige finansielle omkostninger i alt	8.650.110	8.980.136	2.928.357	3.389.567
I alt	8.650.111	8.980.136	8.537.488	5.872.409

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK
4. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-4.210.200	-647.054	58.031.874	44.138.938
Minoritetsinteresser	-3.562.708	-478.565	0	0
Overført resultat	65.795.740	64.624.034	3.553.666	19.838.042
I alt	58.022.832	63.498.415	61.585.540	63.976.980

5. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Færdiggjorte udviklingsprojekter	Erhvervede rettigheder	Goodwill	Udviklingsprojekter under udførelse
Koncern:				
Kostpris pr. 01.09.18	0	0	8.910.953	3.913.738
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	2.003.000	0	72.000
Tilgang i året	441.526	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	-3.913.738
Kostpris pr. 31.08.19	441.526	2.003.000	8.910.953	72.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.09.18	0	-809.459	-8.910.953	-1.234.434
Nedskrivninger i året	0	0	0	-72.000
Afskrivninger i året	-6.250	-159.542	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	1.234.434
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.19	-6.250	-969.001	-8.910.953	-72.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.19	435.276	1.033.999	0	0

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.09.18	304.145.564	2.351.095
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	9.089.253
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-42.500.000	0
Tilgang i året	127.985.624	273.298
Afgang i året	-11.780.521	-1.639.732
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	5.000.000	0
Kostpris pr. 31.08.19	382.850.667	10.073.914
Af- og nedskrivninger pr. 01.09.18	0	-1.411.577
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	-3.758.928
Afskrivninger i året	0	-1.089.739
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	737.415
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.19	0	-5.522.829
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.18	20.304.436	0
Dagsværdireguleringer i året	43.306.837	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.19	63.611.273	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.19	446.461.940	4.551.085
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.09.18	3.468.877	0
Kostpris pr. 31.08.19	3.468.877	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.18	-2.718.877	0
Dagsværdireguleringer i året	1.150.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.19	-1.568.877	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.19	1.900.000	0

6. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 5,75 - 10 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.09.18	0	55.217.718	9.031.220
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	29.971.078	6.000.000
Tilgang i året	0	17.137.276	9.296.400
Afgang i året	0	-46.804.036	-6.000.000
Kostpris pr. 31.08.19	0	55.522.036	18.327.620
Opskrivninger pr. 01.09.18	0	79.620.767	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	169.025.357	11.731.678
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	-11.585.283	-13.498.974
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-169.025.357	0
Opskrivninger i året	0	0	366.538
Årets resultat fra kapitalandele	0	14.860.083	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-7.485.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	11.296.494
Opskrivninger pr. 31.08.19	0	75.410.567	9.895.736
Af- og nedskrivninger pr. 01.09.18	0	0	-5.375.268
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-464.100
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	678.769
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	277.406	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.19	0	277.406	-5.160.599
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.19	0	131.210.009	23.062.757
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

7. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.09.18	207.827.660	39.921.318	400.000
Tilgang i året	120.214.951	17.137.276	0
Afgang i året	0	-7.536.558	0
Kostpris pr. 31.08.19	328.042.611	49.522.036	400.000
Opskrivninger pr. 01.09.18	435.060.668	68.324.267	0
Opskrivninger i året	1.215.230	436.058	0
Nedskrivninger i året	0	-724.847	0
Årets resultat fra kapitalandele	49.730.350	14.860.083	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-7.485.000	0
Opskrivninger pr. 31.08.19	486.006.248	75.410.561	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.09.18	0	0	-71.684
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	29.029
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	277.406	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.19	0	277.406	-42.655
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.19	814.048.859	125.210.003	357.345
Navn og hjemsted:			Ejerandel
Dattervirksomheder:			
Tertia ApS, København S			100%
Ejendomsselskabet Rytterkassernen 21, Gentofte			100%
Laplandsgade 6 ApS, Gentofte			100%
Boulevarden Vejle ApS, Gentofte			100%
V R Transporthjul & Fælgfabrik A/S, Gentofte			100%
Handelsanpartsselskabet af 27/9 2006, Gentofte			75%
Continental Ejendomme A/S, København S			100%
Ejendomsselskabet Sydmarken 2008 A/S, Gentofte			100%
Parkeringskældereren Hulgårds Have ApS, Gentofte			100%

Priorparken Ejendomme ApS, København	100%
Søborg Hovedgade 65-67 ApS, Gentofte	100%
Center Bygmarken ApS, Gentofte	100%
Llarsen ApS, Svendborg	100%
Datoselskabet af 7. juli 2019 A/S under konkurs, Svendborg	75%
Investeringsaktieselskabet Larsen & Petersen, København	51%
MN Retail AB, Stockholm	85%

Associerede virksomheder:

Brasilien Capital ApS, Gentofte	50%
Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999, Gentofte	50%
Linden Invest Berlin A/S, Gentofte	50%
Custom Cash ApS, København S	47%
Gentofte Ejendomskreditselskab A/S, Gentofte	32%
360 Icons ApS, København	25%
Kielberghus A/S, Gentofte	20%
Ejendomsaktieselskabet Gunnar 68, Gentofte	20%

8. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	900.000	900.000

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.09.18		114.500	114.500	8%
Årets tilgang	199.943.809	335.500	335.500	25%
Årets afgang	0	-450.000	-450.000	-33%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.08.19		0	0	0%

9. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:	
Forpligtelser pr. 01.09.18	3.962.458
Hensat i året	358.824
Forpligtelser pr. 31.08.19	4.321.282
Modervirksomhed:	
Forpligtelser pr. 01.09.18	3.962.458
Hensat i året	358.824
Forpligtelser pr. 31.08.19	4.321.282

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.08.19 DKK	31.08.18 DKK	31.08.19 DKK	31.08.18 DKK

9. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	4.321.282	3.962.458	4.321.282	3.962.458
Kortfristede forpligtelser	0	0	0	0
I alt	4.321.282	3.962.458	4.321.282	3.962.458

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.08.19	Gæld i alt 31.08.18
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	1.016.590	4.774.846	9.812.421	19.664.175
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	470.524	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1	0
Deposita	0	0	10.000	0
Anden gæld	0	0	5.496.969	5.578.128
I alt	1.016.590	4.774.846	15.789.915	25.242.303

11. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået operationel leasingaftale med en restløbetid på 9 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 5,6, i alt t.DKK 50,6.

Koncernen har indgået lejekontrakter med minimum 6 måneders løbetid. Lejeforpligtelsen udgør t.DKK 4.028.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for gæld til kreditinstitutter for tredjemand. Kautionen er maksimeret til t.SEK 13.160. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.SEK 4.884.

Garantiforpligtelser

Koncernen har stillet garanti på t.DKK 398 overfor Københavns Lufthavn.

Modervirksomheden:

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med kreditinstitut med en restløbetid på 9 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 5,6, i alt t.DKK 50,6.

Selskabet har indgået lejekontrakter med minimum 6 måneders løbetid. Lejeforpligtelsen udgør t.DKK 4.028.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for gæld til kreditinstitutter for tredjemand. Kautionen er maksimeret til t.SEK 13.160. Virksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.SEK 4.884.

Garantiforpligtelser

Selskabet har stillet garanti overfor Københavns Lufthavn på t.DKK 398.

11. Eventualforpligtelser - fortsat -*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 4.974 på balancedagen.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvær.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.812 og gæld til øvrige kreditinstitutter t.DKK 0 udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 37.392, der giver pant i investerings- ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 92.700.

Koncernen har til sikkerhed for gæld til øvrige kreditinstitutter t.DKK 1.804 stillet sikkerhed i værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 79.826.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

13. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse	
Poul Rørsgaard		Kapitalejer
	Koncern	Modervirk- somhed
	31.08.19	31.08.19
Mellemværender	DKK	DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	7.600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	397.891.505
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.123.195	1.562.717

	Koncern	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK
14. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1.321.311	501.837
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	8.910.953
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-44.572.037	-25.320.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-14.028.078	-16.084.869
Finansielle indtægter	-19.148.067	-27.119.070
Finansielle omkostninger	8.650.110	8.980.136
Skat af årets resultat	11.254.703	10.920.387
Andre hensatte forpligtelser	358.824	-293.307
Øvrige reguleringer	73.193	409.189
I alt	-56.090.041	-39.094.744

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

KONCERNREGSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokteres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe-

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver*Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabs-

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

mæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for 1 år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen 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 nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.