

v. Rørsgaard Trading A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.09.16 - 31.08.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.01.18

Poul Rørsgaard
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Koncernens pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 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 01.09.16 - 31.08.17 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. 31.08.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.09.16 - 31.08.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 30. januar 2018

Direktionen

Poul Rørsgaard

Bestyrelsen

Poul Rørsgaard

Kirsten Rørsgaard

Ann-Sofie Rørsgaard

Marie Louise Østergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i v. Rørsgaard Trading A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for v. Rørsgaard Trading A/S for regnskabsåret 01.09.16 - 31.08.17, 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. 31.08.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.09.16 - 31.08.17 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 30. januar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann

Statsaut. revisor
MNE-nr. 9441

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	17.458	1.659	26.454	22.975	27.550
Indeks	63	6	96	83	100
Resultat før af- og nedskrivninger	15.565	-3.084	5.852	4.293	11.581
Indeks	134	-27	51	37	100
Resultat af primær drift	4.963	-442	-822	3.620	-10.897
Finansielle poster i alt	69.229	77.683	49.352	28.976	47.621
Indeks	145	163	104	61	100
Resultat før skat	74.193	77.241	48.529	32.596	36.724
Indeks	202	210	132	89	100
Årets resultat	68.896	63.566	38.541	26.561	35.898
Indeks	192	177	107	74	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	874.515	940.862	749.950	795.268	734.160
Indeks	119	128	102	108	100
Egenkapital	675.313	600.003	555.644	548.366	522.302
Indeks	129	115	106	105	100

Nøgletal

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	11%	11%	7%	5%	14%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	77%	64%	74%	69%	71%

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

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.09.16 - 31.08.17 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af værdiansættelsen på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

v. Rørsgaard Trading A/S måler kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter den indre værdis metode. Disse selskabers balance består primært af investeringsejendomme, hvortil der er knyttet den omtalte usikkerhed ved indregning og måling, som skitseret ovenfor. Som følge heraf er der ligeledes usikkerhed knyttet til indregning og måling af kapitalandele i v. Rørsgaard Trading A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.09.16 - 31.08.17 udviser et resultat på DKK 68.896.256 mod DKK 63.566.215 for tiden 01.09.15 - 31.08.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 675.313.356.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

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, køber 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		
	31.08.17 DKK	31.08.16 DKK	31.08.17 DKK	31.08.16 DKK	
	Investeringsejendomme	309.630.000	320.130.000	750.000	750.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	101.754	0	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	309.630.000	320.231.754	750.000	750.000
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	574.357.258	544.187.546
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	122.040.594	76.856.939	101.125.869	70.856.939
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.612.575	710.542	341.567	710.542
	Andre tilgodehavender	47.724.519	31.732.562	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	173.377.688	109.300.043	675.824.694	615.755.027
	Anlægsaktiver i alt	483.007.688	429.531.797	676.574.694	616.505.027
	Fremstillede varer og handelsvarer	58.250.000	148.841.770	0	0
	Varebeholdninger i alt	58.250.000	148.841.770	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	313.077	474.859	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	10.000.000	10.000.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	27.822	278.817	0	250.995
	Udskudt skatteaktiv	412.608	0	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	16.024.726	0	13.653.881	3.117.317
	Andre tilgodehavender	130.067.499	20.161.630	988.590	89.424
	Periodeafgrænsningsposter	1.166.974	1.682.873	0	0
	Tilgodehavender i alt	148.012.706	22.598.179	24.642.471	13.457.736
	Andre værdipapirer og kapitalandele	171.576.491	326.870.850	118.857.345	115.992.212
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	171.576.491	326.870.850	118.857.345	115.992.212
	Likvide beholdninger	13.667.735	13.018.927	8.320.135	5.607.226
	Omsætningsaktiver i alt	391.506.932	511.329.726	151.819.951	135.057.174
	Aktiver i alt	874.514.620	940.861.523	828.394.645	751.562.201

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.08.17 DKK	31.08.16 DKK	31.08.17 DKK	31.08.16 DKK
Note					
7	Selskabskapital	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	80.267.815	37.255.665	397.168.426	396.509.975
	Overført resultat	586.769.049	561.397.525	269.868.438	202.143.222
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	668.386.864	600.003.190	668.386.864	600.003.197
	Minoritetsinteresser	6.926.492	9.443.972	0	0
	Egenkapital i alt	675.313.356	609.447.162	668.386.864	600.003.197
	Hensættelser til udskudt skat	33.578.936	35.185.931	165.000	165.000
	Andre hensatte forpligtelser	4.255.764	5.201.300	21.692.458	25.426.875
	Hensatte forpligtelser i alt	37.834.700	40.387.231	21.857.458	25.591.875
8	Gæld til realkreditinstitutter	19.799.568	21.003.554	0	0
8	Anden gæld	5.305.613	5.686.977	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.105.181	26.690.531	0	0
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.330.179	1.209.395	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	75.448.478	73.181.295	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.133.119	2.180.136	0	97.469
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.312.518	2.025.146	195.000	185.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	128.158.340	115.985.145
	Deposita	2.334.209	756.484	97.469	0
	Selskabsskat	20.443.077	16.832.139	0	0
	Anden gæld	31.085.028	166.917.770	9.699.514	9.699.515
	Periodeafgrænsningsposter	1.174.775	1.234.234	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	136.261.383	264.336.599	138.150.323	125.967.129
	Gældsforpligtelser i alt	161.366.564	291.027.130	138.150.323	125.967.129
	Passiver i alt	874.514.620	940.861.523	828.394.645	751.562.201
9	Eventualforpligtelser				
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
11	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Koncern:			
Egenkapitalopgørelse for 01.09.16 - 31.08.17			
Saldo pr. 01.09.16	1.350.000	37.255.665	561.397.525
Forslag til resultatdisponering	0	43.012.150	25.371.524
Saldo pr. 31.08.17	1.350.000	80.267.815	586.769.049

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.09.16 - 31.08.17

Saldo pr. 01.09.16	1.350.000	396.509.975	202.143.222
Forslag til resultatdisponering	0	658.451	67.725.216
Saldo pr. 31.08.17	1.350.000	397.168.426	269.868.438

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Årets resultat	68.896.256	63.566.215
12 Reguleringer	-101.060.573	-116.318.008
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	99.994.959	-148.841.767
Tilgodehavender	-111.727.596	-27.247.489
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.287.372	-578.019
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-135.742.857	152.847.205
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-178.352.439	-76.571.863
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	61.288.402	85.741.559
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-12.914.809	-18.768.689
Betalt selskabsskat	-1.685.361	-6.320.902
Pengestrømme fra driften	-131.664.207	-15.919.895
Salg af materielle anlægsaktiver	0	25.000.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-12.345.592	157.757.475
Køb af virksomhed	-8.631.220	0
Modtaget udbytte	500.000	0
Pengestrømme fra investeringer	-20.476.812	182.757.475
Køb af egne kapitalandele	0	-18.905.698
Kapitaltilførsel	-3.688.513	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.203.986	-1.777.980
Pengestrømme fra finansiering	-4.892.499	-20.683.678
Årets samlede pengestrømme	-157.033.518	146.153.902
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	13.018.927	119.345.185
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse	326.870.850	0
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-74.390.690	0
Likvide beholdninger ved årets slutning	108.465.569	265.499.087
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	13.667.735	13.018.927
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko	171.576.491	326.870.850
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-76.778.657	-74.390.690
I alt	108.465.569	265.499.087

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	1.756.266	4.601.280	450.000	450.000
Pensioner	84.751	98.021	0	0
Andre omkostninger til social sikring	26.800	27.708	0	0
Andre personaleomkostninger	25.115	16.322	0	0
I alt	1.892.932	4.743.331	450.000	450.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	5	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til bestyrelse	450.000	450.000	450.000	450.000

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	488.676
Øvrige finansielle indtægter	61.288.402	85.741.558	9.314.506	9.712.823
I alt	61.288.402	85.741.558	9.314.506	10.201.499

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.889.751	5.514.687
Øvrige finansielle omkostninger i alt	12.914.809	18.768.685	919.171	7.734.370
I alt	12.914.809	18.768.685	2.808.922	13.249.057

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
4. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	39.892.150	37.255.656	62.736.021	62.798.096
Minoritetsinteresser	1.171.040	640.545	0	0
Overført resultat	27.833.066	25.670.014	4.989.195	127.574
I alt	68.896.256	63.566.215	67.725.216	62.925.670

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.09.16	316.492.404	857.678
Kostpris pr. 31.08.17	316.492.404	857.678
Af- og nedskrivninger pr. 01.09.16	0	-755.924
Afskrivninger i året	0	-101.754
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.17	0	-857.678
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.16	3.637.596	0
Dagsværdireguleringer i året	-10.500.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.17	-6.862.404	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.17	309.630.000	0
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.09.16	3.468.877	0
Kostpris pr. 31.08.17	3.468.877	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.16	-2.718.877	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.17	-2.718.877	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.17	750.000	0

6. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.09.16	0	36.481.274	400.000
Tilgang i året	0	5.291.502	8.631.220
Kostpris pr. 31.08.17	0	41.772.776	9.031.220
Opskrivninger pr. 01.09.16	0	40.375.665	310.542
Nedskrivninger i året	0	0	-764.242
Årets resultat fra kapitalandele	0	32.179.615	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-500.000	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	8.212.538	0
Opskrivninger pr. 31.08.17	0	80.267.818	-453.700
Nedskrivninger i året	0	0	-4.964.945
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.17	0	0	-4.964.945
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.17	0	122.040.594	3.612.575
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.09.16	167.827.660	30.481.274	400.000
Afgang i året	0	491.502	0
Kostpris pr. 31.08.17	167.827.660	30.972.776	400.000
Opskrivninger pr. 01.09.16	356.134.311	40.375.665	310.542
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	0	-310.542
Årets resultat fra kapitalandele	32.958.593	29.618.977	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-500.000	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	658.451	0
Opskrivninger pr. 31.08.17	389.092.904	70.153.093	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.09.16	17.436.694	0	0
Nedskrivninger i året	0	0	-58.433
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.17	17.436.694	0	-58.433
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.17	574.357.258	101.125.869	341.567

6. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Continental Ejendomme A/S, København S	100%
Ejendomsselskabet Rytterkassernen 21, Gentofte	100%
Ejendomsselskabet Sydmarken 2008 A/S, Gentofte	100%
Tertia ApS, København S	100%
V R Transporthjul & Fælgfabrik A/S, Gentofte	100%
Parkeringskældereren Hulgårds Have ApS, Gentofte	100%
Priorparken Ejendomme ApS under frivillig likvidation, København	100%
Søborg Hovedgade 65-67 ApS, Gentofte	100%
Center Bygmarken ApS, Gentofte	100%
Handelsanpartsselskabet af 27/9 2006, Gentofte	75%
Associerede virksomheder:	
Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999, Gentofte	50%
Brasilien Capital ApS, Gentofte	50%
REFIMA Capital Partners A/S, Gentofte	47%
Linden Invest Berlin A/S, Gentofte	42%
Gentofte Ejendomskreditselskab A/S, Gentofte	30%
Kielberghus A/S, Gentofte	20%

7. Selskabskapital

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.09.16		114.500	114.500	8%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.08.17			114.500	8%

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.08.17	Gæld i alt 31.08.16
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.330.179	14.470.853	21.129.747	22.212.949
Anden gæld	0	0	5.305.613	5.686.977
I alt	1.330.179	14.470.853	26.435.360	27.899.926

9. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler med kreditinstitut, med en restløbetid på 9,5 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 7,5, i alt t.DKK 71.

Koncernen har indgået operationel leasingaftale med en restløbetid på 22 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 5,5, i alt t.DKK 121.

Selskabet har indgået en kontraktlig købsforpligtelse med leverandører på t.DKK 77.741, over en periode mellem 1 og 5 år, hvoraf t.DKK 30.058 har forfald indenfor 1 år.

Selskabet har indgået lejekontrakter med minimum 6 måneders løbetid. Lejeforpligtelsen udgør t.DKK 16.000.

Selskabet har påtaget sig forpligtelse til rydning af bygning på lejet grund i Esbjerg Havn samt evt. forurening, såfremt lejemålet med havnen ophører.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 5.000. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 47.868. Yderligere er der afgivet finansielt tilsagn om at tilføre dattervirksomheden nødvendige midler til at sikre selskabets fortsatte drift til og med regnskabsåret 2019-20.

Koncernen har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 5.000. Virksomhedens gæld til kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Koncernen har stillet selvskyldner kaution for gæld til kreditinstitutter for tredjemand. Kautionen er maksimeret til t.SEK 13.160. Virksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.SEK 11.750.

Garantiforpligtelser

Koncernen har stillet garanti overfor Københavns Lufthavn på t.DKK 361.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på koncernens finansielle stilling.

9. Eventualforpligtelser - fortsat -

Modervirksomheden:

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med kreditinstitut, med en restløbetid på 9,5 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 7,5, i alt t.DKK 71.

Selskabet har indgået en kontraktlig købsforpligtelse med leverandører på t.DKK 77.741, over en periode mellem 1 og 5 år, hvoraf t.DKK 30.058 har forfald indenfor 1 år.

Selskabet har indgået lejekontrakter med minimum 6 måneders løbetid. Lejeforpligtelsen udgør t.DKK 16.000.

Selskabet har påtaget sig forpligtelse til rydning af bygning på lejet grund i Esbjerg Havn samt evt. forening, såfremt lejemålet med havnen ophører.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 5.000. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 47.868. Yderligere er der afgivet finansielt tilsagn om at tilføre dattervirksomheden nødvendige midler til at sikre selskabets fortsatte drift til og med regnskabsåret 2019-20.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 5.000. Virksomhedens gæld til kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for gæld til kreditinstitutter for tredjemand. Kautionen er maksimeret til t.SEK 13.160. Virksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.SEK 11.750.

Garantiforpligtelser

Selskabet har stillet garanti overfor Københavns Lufthavn på t.DKK 361.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 8.071 på balancedagen, hvoraf tilgodehavende t.DKK 12.048 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

9. Eventualforpligtelser - fortsat -

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

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Koncernen har til sikkerhed for tilknyttede virksomhedes gæld til kreditinstitutter t.DKK 48.710 givet pant i værdipapirer, der på balancedagen udgør t.DKK 26.794 samt pant i likvide midler, der på balancedagen udgør t.DKK. 1.620.

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 21.130 givet ejerpantebrev på t.DKK 26.437 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 215.500.

Koncernen har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 27.581 stillet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 52.719.

Koncernen har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 2.109 stillet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 52.719.

Koncernen har stillet pant i varebeholdninger bestående af investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder, som på balancedagen udgør t.DKK 29.229. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 33.500.

Koncernen har stillet pant i varebeholdninger bestående af investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder, som på balancedagen udgør t.DKK 6.329. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 8.750.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 60.000 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, som på balancedagen udgør t.DKK 47.868. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 24.000.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 135.000 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder, som på balancedagen udgør t.DKK 43.934. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 11.000.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 6.300 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til tilknyttede selskaber. Gæld til tilknyttede selskaber udgør på balancedagen t.DKK 0. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 17.500.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 6.300 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder, som på balancedagen udgør t.DKK 10.000. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 17.500.

Koncernen har stillet sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt åbenstående remburs på t.DKK 638.

Koncernen har stillet sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt åbenstående remburs på t.DKK 6.565.

Modervirksomheden:

Selskabet har til sikkerhed for tilknyttede virksomhedes gæld til kreditinstitutter t.DKK 48.710 givet pant i værdipapirer, der på balancedagen udgør t.DKK 26.794 samt pant i likvide midler, der på balancedagen udgør t.DKK. 1.620.

Selskabet har stillet sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt åbenstående remburs på t.DKK 638.

11. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Poul Rørsgaard	Kapitalejer
	31.08.17
Mellemværender	t.DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	-128.158

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med selskabets normale aftale- og betalingsbetingelser. Der er ikke foretaget nedskrivninger herpå.

	Koncern	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK
12. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	0	-6.744.042
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	101.754	4.101.754
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-26.403.189	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.500.000	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-32.179.612	-10.709.859
Finansielle indtægter	-61.288.402	-85.741.559
Nedskrivning af finansielle aktiver	12.266.280	-47.660.883
Finansielle omkostninger	12.914.809	18.768.689
Skat af årets resultat	5.296.299	13.674.809
Andre hensatte forpligtelser	-945.536	-937.384
Øvrige reguleringer	-322.976	-1.069.533
I alt	-101.060.573	-116.318.008

13. 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.

KONCERNREGNSKAB

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.

Med undtagelse af dattervirksomheden Priorparken Ejendomme ApS har alle konsoliderede dattervirksomheder samme balancedag som modervirksomheden. Priorparken Ejendomme ApS har balancedag pr. 31.12. Der er ikke mellem de to balancedatoer indtruffet betydningsfulde hændelser,

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

som har haft indflydelse på dattervirksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling eller på resultatet.

Koncernens andele i fælles kontrollerede virksomheder betragtes som joint ventures og indregnes i koncernregnskabet ved linje for linje at indregne koncernens forholdsmæssige andel (pro rata) af aktiver, passiver samt resultatopgørelse efter forholdsmæssig eliminerings af transaktioner med koncernen, herunder realiserede og urealiserede fortjenester og tab.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte koncerngoodwill (positivt forskelsbeløb), indregnes som aktiv og afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid, dog maksimalt 20 år. Negativ goodwill, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 allokeres 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. 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 lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 og materielle 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

Investeringsejendomme 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

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 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Koncernens/Modervirksomhedens andele i fælles kontrollerede virksomheder anses for joint ventures. Joint ventures er associerede virksomheder, der ledes sammen med en eller flere andre virksomheder. Indregning og måling af kapitalandele i joint ventures følger regnskabspraksis for kapitalandele i associerede virksomheder, jf. nedenfor.

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 regnskabsmæssige 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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 nettorealisationsværdi 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.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 køb og salg af egne kapitalandele samt 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.