

## **RØSLER HEAVEN ApS**

Nyhavn 63 A, 3.  
1051 København K  
CVR-nr. 33042299

## **Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.01.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Torben Røslér

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018/19	8
Koncernens balance pr. 30.09.2019	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19	21
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	27

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

RØSLER HEAVEN ApS  
Nyhavn 63 A, 3.  
1051 København K

CVR-nr.: 33042299  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

## Direktion

Torben Røslér

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for RØSLER HEAVEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.01.2020

### Direktion

Torben Røslér

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i RØSLER HEAVEN ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for RØSLER HEAVEN ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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 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 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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.
- 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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.

København, den 20.01.2020

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Torben Skov  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19689

Allan Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne14952

## Ledelsesberetning

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	17.601	13.405	27.967	44.481	42.853
Driftsresultat	48.586	13.222	25.111	38.056	19.229
Resultat af finansielle poster	2.864	44.953	7.016	2.633	(3.583)
Årets resultat	41.233	58.072	28.973	38.223	14.091
Årets resultat ekskl. minoriteter	39.531	59.371	28.973	38.223	10.592
Samlede aktiver	662.757	545.113	438.672	380.661	380.441
Investeringer i materielle anlægsaktiver	191.142	6.812	3.356	45.725	25.492
Egenkapital	282.185	241.959	186.078	159.105	132.696
Egenkapital ekskl. minoriteter	280.978	243.447	186.078	159.105	120.933
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	15,1	27,6	16,8	27,3	9,3
Soliditetsgrad (%)	42,4	44,7	42,4	41,8	31,8

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Moderselskabets aktivitet består i at besidde kapitalandele i selskaber samt i denne forbindelse at foretage investeringer i øvrigt.

Koncernens væsentligste aktiviteter omfatter investeringer i ejendomme i ind- og udland.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat udviser et overskud på 41.233 t.kr. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på 662.757 t.kr. og en egenkapital på 280.978 t.kr. ekskl. minoriteter.

Årets resultat kan primært henføres til positive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Koncernens resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>17.601</b>	<b>13.405</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		39.698	8.638
Personaleomkostninger	2	(8.134)	(7.979)
Af- og nedskrivninger	3	(579)	(571)
Andre driftsomkostninger		0	(271)
<b>Driftsresultat</b>		<b>48.586</b>	<b>13.222</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.906	54.476
Andre finansielle indtægter		1.812	2.013
Andre finansielle omkostninger		(7.854)	(11.536)
<b>Resultat før skat</b>		<b>51.450</b>	<b>58.175</b>
Skat af årets resultat	4	(10.217)	(103)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>41.233</b>	<b>58.072</b>

## Koncernens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Erhvervede licenser		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger		22.454	22.799
Investeringsjendomme		416.620	185.890
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		762	924
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>439.836</b>	<b>209.613</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		56.556	56.868
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Deposita		786	504
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<b>57.342</b>	<b>57.372</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>497.178</b>	<b>266.985</b>
Varer under fremstilling		83.715	178.952
Forudbetalinger for varer		39.478	30.056
<b>Varebeholdninger</b>		<b>123.193</b>	<b>209.008</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		411	451
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.185	42.760
Andre tilgodehavender		24.478	20.280
Periodeafgrænsningsposter	10	676	1.177
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.750</b>	<b>64.668</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.636</b>	<b>4.452</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>165.579</b>	<b>278.128</b>
<b>Aktiver</b>		<b>662.757</b>	<b>545.113</b>

## Koncernens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		56.094	0
Overført overskud eller underskud		224.804	243.367
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>280.978</b>	<b>243.447</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>1.207</b>	<b>(1.488)</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>282.185</b>	<b>241.959</b>
Udskudt skat	11	26.189	16.006
Andre hensatte forpligtelser	12	4.603	4.233
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>30.792</b>	<b>20.239</b>
Gæld til realkreditinstitutter		112.989	65.690
Bankgæld		42.926	99.811
Anden gæld		29.722	5.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>185.637</b>	<b>170.651</b>

## Koncernens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	6.628	3.753
Bankgæld		74.783	1.390
Deposita		1.458	616
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.050	7.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.618	15.690
Gæld til associerede virksomheder		0	72.658
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		40.142	4.580
Skyldig selskabsskat		295	1.600
Anden gæld		6.818	3.470
Periodeafgrænsningsposter		1.351	1.048
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>164.143</b>	<b>112.264</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>349.780</b>	<b>282.915</b>
<b>Passiver</b>		<b>662.757</b>	<b>545.113</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Associerede virksomheder	9		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Dattervirksomheder	18		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.
Egenkapital primo	80	0	243.367	0
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(2.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	0
Overført til reserver	0	56.094	(56.094)	0
Årets resultat	0	0	37.531	2.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>56.094</b>	<b>224.804</b>	<b>0</b>
			Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo			(1.488)	241.959
Effekt af virksomhedssalg o.l.			249	249
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(2.000)
Øvrige egenkapitalposter			744	744
Overført til reserver			0	0
Årets resultat			1.702	41.233
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>1.207</b>	<b>282.185</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Driftsresultat		48.586	13.222
Af- og nedskrivninger		579	571
Andre hensatte forpligtelser		370	115
Ændringer i arbejdskapital	14	97.692	(118.901)
Dagsværdiregulering i driftsresultat		(39.698)	(8.638)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>107.529</b>	<b>(113.631)</b>
Modtagne finansielle indtægter		1.812	2.013
Betalte finansielle omkostninger		(7.854)	(11.536)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(1.633)	(3.642)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>99.854</b>	<b>(126.796)</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(191.142)	(6.812)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	104.390
Køb af finansielle anlægsaktiver		(288)	(185)
Salg af finansielle anlægsaktiver		27	8.084
Modtagne udbytter		9.000	0
Udlån		33.575	(31.992)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(148.828)</b>	<b>73.485</b>
Optagelse af lån		183.743	145.898
Afdrag på lån mv.		(129.543)	(84.518)
Udbetalt udbytte		(2.000)	(2.000)
Kontant kapitalforhøjelse		0	54
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>52.200</b>	<b>59.434</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>3.226</b>	<b>6.123</b>
Likvider primo		3.062	(3.061)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>6.288</b>	<b>3.062</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		7.636	4.452
Kortfristet gæld til banker		(1.348)	(1.390)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>6.288</b>	<b>3.062</b>

## Koncernens noter

### 1. Begivenheder efter balancedagen

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

	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	7.612	7.450
Pensioner	260	278
Andre omkostninger til social sikring	89	83
Andre personaleomkostninger	173	168
	<b>8.134</b>	<b>7.979</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>14</b>	<b>14</b>

	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	11
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	579	560
	<b>579</b>	<b>571</b>

	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	10.183	61
Regulering vedrørende tidligere år	34	42
	<b>10.217</b>	<b>103</b>

	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	2.000	1.947
Overført resultat	37.531	57.424
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.702	(1.299)
	<b>41.233</b>	<b>58.072</b>



## Koncernens noter

			<b>Erhvervede licenser t.kr.</b>
<b>6. Immaterielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo			100
Afgange			(100)
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo			(100)
Tilbageførsel ved afgange			100
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>0</b>
	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>	<b>Investe- rings- ejendomme t.kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	24.530	136.702	1.459
Tilgange	0	191.070	72
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.530</b>	<b>327.772</b>	<b>1.531</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.731)	0	(535)
Årets afskrivninger	(345)	0	(234)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.076)</b>	<b>0</b>	<b>(769)</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	49.188	0
Årets dagsværdireguleringer	0	39.660	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>88.848</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.454</b>	<b>416.620</b>	<b>762</b>

### Tinglev

Koncernen besidder pr. 30. september 2019 én ejendom i Tinglev. Ejendommen, der er en lagerbygning, er erhvervet i 2008 og er aktuelt delvist udlejet. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 6,7%, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 6 - 9%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 7,3 mio.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

## Koncernens noter

### Trekroner

Koncernen besidder 15 rækkehuse i Roskilde pr. 30. september 2019. Ejendommene, der er færdigopført i 2016, ud-lejes til beboelse og anses for at være i god stand. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse generer ejendommene et afkast i niveauet 4,0%, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 4,0 – 4,5%. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5% medfører dette en reduktion i ejendoms-værdien på 6,1 mio. kr.

### Køge

Koncernen besidder 20 boliger i køge pr. 30. september 2019. Boligerne er delvist udlejet pr. balancedagen. Ejendommene er værdiansat til dagsværdi, på baggrund af en afkastbaseret model. Den aktuelle værdiansættelse svarer til et afkastkrav på 4,25%. En ændring af afkastkravet på +0,5% vil reducere værdiansættelsen med ca. 7,6 mio. kr.

### Nordhavn

Koncernen besidder 26 lejligheder på Nordhavnen i København pr. 30. september 2019. Ejendommene, der er færdigopført i indeværende regnskabsår, og udlejes til beboelse. Ejendommene er værdiansat på baggrund af realiserede salg i året for øvrige lejligheder som er opført og solgt af koncernen.

### Dubai

Koncernens investeringsejendomme omfatter en hel kontoretage på 1.100 Sq. M. samt dele af en kontoretage på 438 Sq. m. i Dubai.

Koncernen har solgt et af fire kontorlejemål i 2018. Den ved salget opnåede salgssum er lagt til grund ved værdiansættelsen af alle ensartede lejemål, som er bogført til en værdi på 5,2 mio. kr.

Til værdiansættelse af udlejede ejendomme har ledelsen anvendt en afkastbaseret model, med følgende forudsætninger:

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlig leje på 1.435 t.kr. Afkastkravet er på baggrund af markedsanalyse fastsat til 5,73 % pr. 30.09.2019. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 1,6 mio. kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.	Deposita t.kr.
<b>8. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	455	200	504
Tilgange	6	0	282
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>461</b>	<b>200</b>	<b>786</b>
Opskrivninger primo	56.413	0	0
Andel af årets resultat	9.593	0	0
Udbytte	(9.000)	0	0
Andre reguleringer	(911)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>56.095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	(200)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(200)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>56.556</b>	<b>0</b>	<b>786</b>

	Hjemsted	Ejer- andel %
<b>9. Associerede virksomheder</b>		
CECR Udvikling 1 ApS	Solrød Strand	50,0
CECR Invest 1 ApS	Solrød Strand	50,0
CECN ApS	København	50,0
Komplementarselskabet Søvninget ApS	København	49,9
P/S Søvninget	København	49,9
Fellow Tennant Solutions FZ-LLC	Dubai	40,0

## 10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalinger for periodisk tilbagevendende omkostninger, herunder forsikringer mv.

## Koncernens noter

	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>11. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	27.267	17.747
Gældsforpligtelser	50	84
Fremførbare skattemæssige underskud	(1.128)	(1.825)
	<u><b>26.189</b></u>	<u><b>16.006</b></u>

### Bevægelser i året

Primo	16.006
Indregnet i resultatopgørelsen	10.183
<b>Ultimo</b>	<u><b>26.189</b></u>

### 12. Andre hensatte forpligtelser

Et selskab i koncernen har modtaget en afgørelse fra Skattestyrelsen, hvori den anvendte forretningsmodel momsmæssigt er blevet underkendt. Det er ledelsens opfattelse, at forretningsmodellen er i overensstemmelse med gældende momslovgivning, og at Skattestyrelsens fortolkning og fremlæggelse af sagen ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold og gældende praksis, hvorfor afgørelsen er anket til landsskat-teretten. Ledelsen fremhæver, at der i sagens natur er en skøns- og procesmæssig usikkerhed knyttet til opgørelsen af den hensatte forpligtelse.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 t.kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018/19 t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år t.kr.</u>
<b>13. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.044	1.778	112.989	75.197
Bankgæld	1.620	1.575	42.926	0
Deposita	0	400	0	0
Anden gæld	2.964	0	29.722	13.068
	<u><b>6.628</b></u>	<u><b>3.753</b></u>	<u><b>185.637</b></u>	<u><b>88.265</b></u>

	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>14. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	85.815	(128.336)
Ændring i tilgodehavender	(3.657)	10.689
Ændring i leverandørgæld mv.	15.534	(1.254)
	<u><b>97.692</b></u>	<u><b>(118.901)</b></u>

## Koncernens noter

	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>15. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<u>1.640</u>	<u>495</u>
	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>16. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>18.000</u>	<u>88.500</u>
<b>Eventualforpligtelser overfor associerede virksomheder</b>	<u>18.000</u>	<u>88.500</u>

Til sikkerhed for bankgæld i associerede virksomheder er stillet sikkerhed i form af pant i unoterede anparter i selskaber i koncernen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte anparter udgør 28.821 t.kr

Koncernen har afgivet kautioner til sikkerhed for bankgæld i selskaberne:

- Konzept ApS
- CECR Invest 1 ApS
- CECR Udvikling 1 ApS
- CECN ApS
- Trylleby ApS
- Ådalen Tre kroner ApS
- P/S Søsvinget

## Koncernens noter

### 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 259.390 t.kr. i ejendomme, herunder udlejningsejendomme og igangværende ejendomsprojekter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 452.583 t.kr.

Koncernen har overfor bankforbindelser stillet kaution for, samt givet transport i koncerninterne tilgodehaver, ligesom koncernen over for bankforbindelser har givet transport i lejeindtægter, leverandørgarantier samt kundeindbetalinger i datterselskaber.

I lighed med tidligere år er der i koncernen interne mellemværender ligesom der er afgivet kautioner og støtteerklæringer mellem en række koncernselskaber.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>	<u>Egenkapital</u> <u>t.kr.</u>	<u>Resultat</u> <u>t.kr.</u>
<b>18. Dattervirk-</b> <b>somheder</b>					
Røsler Holding ApS	København	ApS	100,0	274.908	39.390
Ejendomsselskabet Casa Nord ApS	København	ApS	100,0	149.042	43.266
Bjerndrupvej 51 ApS	København	ApS	100,0	39.138	(5.876)
Baloo Properties ApS	København	ApS	100,0	40.996	577
Værebros Golf Center ApS	København	ApS	100,0	1.615	669
JEFO Golf ApS	København	ApS	100,0	(1.417)	(293)
Manor ApS	København	ApS	100,0	8	(44)
UAE Ejendomme ApS	København	ApS	100,0	10.614	(3.306)
Kirk Udlejning ApS	København	ApS	100,0	307	15
Æbleplantagen apS	København	ApS	100,0	(179)	(278)
Østergade, Bjerringbro ApS	København	ApS	100,0	(7.620)	(676)
Sundmolen 5.01 ApS	København	ApS	100,0	47.047	36.327
Lysningen Trekroner ApS	København	ApS	100,0	6.509	1.173
Lammekær ApS	København	ApS	75,0	(4.522)	(2.541)
Lammekær 1 - 56 ApS	København	ApS	75,0	9.403	9.349

**Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(85)</b>	<b>(82)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.390	59.283
Andre finansielle indtægter	1	428	302
Andre finansielle omkostninger	2	(163)	(108)
<b>Resultat før skat</b>		<b>39.570</b>	<b>59.395</b>
Skat af årets resultat	3	(40)	(24)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>39.530</b>	<b>59.371</b>

**Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		274.909	235.519
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>274.909</b>	<b>235.519</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>274.909</b>	<b>235.519</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.908	11.102
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.908</b>	<b>11.102</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.908</b>	<b>11.102</b>
<b>Aktiver</b>		<b>285.817</b>	<b>246.621</b>



## Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19 t.kr.</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		224.909	185.519
Overført overskud eller underskud		55.990	57.850
<b>Egenkapital</b>		<b>280.979</b>	<b>243.449</b>
Skyldige sambeskatningsbidrag		40	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>40</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84	82
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.690	3.066
Skyldig selskabsskat		24	24
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.798</b>	<b>3.172</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.838</b>	<b>3.172</b>
<b>Passiver</b>		<b>285.817</b>	<b>246.621</b>
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>
Egenkapital primo	80	185.519	57.850
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0
Overført til reserver	0	39.390	(39.390)
Årets resultat	0	0	37.530
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>224.909</b>	<b>55.990</b>

  

	<b>Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	0	243.449
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(2.000)	(2.000)
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	2.000	39.530
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>0</b>	<b>280.979</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	428	302
	<b>428</b>	<b>302</b>
	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	0	11
Øvrige finansielle omkostninger	163	97
	<b>163</b>	<b>108</b>
	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	40	24
Ændring af udskudt skat	0	35
Refusion i sambeskatning	0	(35)
	<b>40</b>	<b>24</b>
	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	2.000	1.947
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	59.283
Overført resultat	37.530	(1.859)
	<b>39.530</b>	<b>59.371</b>
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		50.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>50.000</b>
Opskrivninger primo		185.519
Andel af årets resultat		39.390
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>224.909</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>274.909</b>

## Modervirksomhedens noter

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### **7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Torben Røslér ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over

## Anvendt regnskabspraksis

resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

### Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra:

- Lejeindtægter  
Lejeindtægter periodiseres og indregnes lineært i resultatopgørelsen i takt med lejeperiodens forløb.
- Indtægter fra salg af ejendomme  
Salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.
- Green fees  
Indtægter fra green fees indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for spillerens udnyttelse af bookingen.
- Sponsorater, kontingenter samt indtægter fra udlejning af golfudstyr og skabe  
Sponsorater, kontingenter samt indtægter fra udlejning af udstyr og skabe periodiseres og indregnes i de perioder, de vedrører.
- Øvrige indtægter, herunder salg af golfudstyr  
Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen når selskabet har erhvervet endelig ret til den pågældende indtægt (for udstyr er dette på tidspunktet for levering til kunden).

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10 - 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.



## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder

## Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholds-mæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Det har for et goodwillbeløb ikke været muligt at skønne brugstiden pålideligt, og denne er derfor fastsat til 10 år. For øvrige goodwillbeløb er brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### Varebeholdninger

Varer under fremstilling omfatter grunde og bygninger under opførelse med henblik på salg, færdigvarer og handelsvarer omfatter grunde og bygninger, som er klargjort til salg.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for varer under fremstilling samt færdigvarer og handelsvarer omfatter direkte medgåede omkostninger med tillæg af indirekte projektomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til igangværende retssager.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.