

RØSLER HEAVEN ApS

Store Strandstræde 20

1255 København K

CVR-nr. 33042299

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.12.2018

Dirigent

Navn: Torben Røslér

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017/18	8
Koncernens balance pr. 30.09.2018	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18	22
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2018	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RØSLER HEAVEN ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K

CVR-nr.: 33042299
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

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 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.12.2018

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 01.10.2017 - 30.09.2018, 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. 30.09.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 12.12.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19689

Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40038

Ledelsesberetning

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	13.405	27.967	44.481	42.853	39.507
Driftsresultat	13.222	25.111	38.056	19.229	19.814
Resultat af finansielle poster	44.953	7.016	2.633	(3.583)	(15.982)
Årets resultat	58.072	28.973	38.223	14.091	5.964
Årets resultat ekskl. minoriteter	59.371	28.973	38.223	10.592	3.614
Samlede aktiver	545.112	438.672	380.661	380.441	422.889
Investeringer i materielle anlægsaktiver	6.812	3.356	45.725	25.492	19.011
Egenkapital	241.961	186.078	159.105	132.696	141.182
Egenkapital ekskl. minoriteter	243.449	186.078	159.105	120.933	106.141
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	27,6	16,8	27,3	9,3	3,6
Soliditetsgrad (%)	44,7	42,4	41,8	31,8	25,1

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 58.072 t.kr. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på 545.112 t.kr. og en egenkapital på 243.449 t.kr. ekskl. minoriteter.

Årets resultat kan primært henføres til dagsværdireguleringer af en ejendomsportefølje i associerede virksomheder. Dagsværdireguleringerne er dels et udtryk for realiserede salg af ejendomme og dels et udtryk for, at der på tvangsauktion er købt en større ejendom, som efterfølgende er udlejet og værdireguleret.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		13.405	27.967
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.638	8.839
Personaleomkostninger	2	(7.979)	(7.522)
Af- og nedskrivninger	3	(571)	(379)
Andre driftsomkostninger		(271)	(3.794)
Driftsresultat		13.222	25.111
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		54.476	12.448
Andre finansielle indtægter		2.013	1.107
Andre finansielle omkostninger		(11.536)	(6.539)
Resultat før skat		58.175	32.127
Skat af årets resultat	4	(103)	(3.154)
Årets resultat	5	58.072	28.973

Koncernens balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Erhvervede licenser		0	11
Immaterielle anlægsaktiver	6	0	11
Grunde og bygninger		22.799	22.907
Investeringsjendomme		191.005	279.762
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		924	1.559
Materielle anlægsaktiver	7	214.728	304.228
Kapitalandele i associerede virksomheder		56.868	10.564
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Deposita		503	656
Finansielle anlægsaktiver	8	57.371	11.220
Anlægsaktiver		272.099	315.459
Varer under fremstilling		173.837	51.835
Forudbetalinger for varer		30.056	23.722
Varebeholdninger		203.893	75.557
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		451	2.055
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		42.760	10.995
Andre tilgodehavender		20.280	29.579
Periodeafgrænsningsposter	10	1.177	553
Tilgodehavender		64.668	43.182
Likvide beholdninger		4.452	4.474
Omsætningsaktiver		273.013	123.213
Aktiver		545.112	438.672

Koncernens balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Overført overskud eller underskud		243.369	185.945
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	53
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		243.449	186.078
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		(1.488)	0
Egenkapital		241.961	186.078
Udskudt skat	11	16.006	15.945
Andre hensatte forpligtelser	12	4.233	3.968
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		0	150
Hensatte forpligtelser		20.239	20.063
Gæld til realkreditinstitutter		65.690	59.611
Bankgæld		99.811	40.743
Deposita		0	175
Skyldig selskabsskat		0	1.600
Anden gæld		5.150	10.397
Langfristede gældsforpligtelser	13	170.651	112.526

Koncernens balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	3.753	8.128
Gæld til realkreditinstitutter		0	69.746
Bankgæld		1.390	7.535
Deposita		616	726
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.459	14.247
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.688	6.670
Gæld til associerede virksomheder		72.658	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.580	1.637
Skyldig selskabsskat		1.600	3.600
Anden gæld		3.469	6.737
Periodeafgrænsningsposter		1.048	979
Kortfristede gældsforpligtelser		112.261	120.005
 Gældsforpligtelser		 282.912	 232.531
 Passiver		 545.112	 438.672
 Begivenheder efter balancedagen	1		
Associerede virksomheder	9		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Dattervirksomheder	18		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	80	185.945	0	53
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(53)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.947)	0
Øvrige egenkapitalposterings	0	0	0	0
Årets resultat	0	57.424	1.947	0
Egenkapital ultimo	80	243.369	0	0
			Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo			0	186.078
Effekt af virksomhedskøb o.l.			54	54
Udbetalt ordinært udbytte			0	(53)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(1.947)
Øvrige egenkapitalposterings			(243)	(243)
Årets resultat			(1.299)	58.072
Egenkapital ultimo			(1.488)	241.961

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Driftsresultat		13.222	25.111
Af- og nedskrivninger		571	379
Andre hensatte forpligtelser		115	1.118
Ændringer i arbejdskapital	14	(118.901)	(51.415)
Dagsværdiregulering i driftsresultat		(8.638)	(8.839)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(113.631)	(33.646)
Modtagne finansielle indtægter		2.013	1.107
Betalte finansielle omkostninger		(11.536)	(6.539)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(3.642)	0
Pengestrømme vedrørende drift		(126.796)	(39.078)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(6.812)	(3.356)
Salg af materielle anlægsaktiver		104.390	1.048
Køb af finansielle anlægsaktiver		(185)	(554)
Salg af finansielle anlægsaktiver		8.084	1.000
Modtagne udbytter		0	2.412
Udlån		(31.992)	(3.178)
Pengestrømme vedrørende investeringer		73.485	(2.628)
Optagelse af lån		145.898	36.962
Afdrag på lån mv.		(84.518)	(806)
Udbetalt udbytte		(2.000)	(2.000)
Kontant kapitalforhøjelse		54	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		59.434	34.156
Ændring i likvider		6.123	(7.550)
Likvider primo		(3.061)	4.489
Likvider ultimo		3.062	(3.061)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		4.452	4.474
Kortfristet gæld til banker		(1.390)	(7.535)
Likvider ultimo		3.062	(3.061)

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

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

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	7.450	7.061
Pensioner	278	237
Andre omkostninger til social sikring	83	224
Andre personaleomkostninger	168	0
	7.979	7.522
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	14	14

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	11	34
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	560	345
	571	379

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	1.659
Ændring af udskudt skat	61	1.264
Regulering vedrørende tidligere år	42	231
	103	3.154

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	53
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	1.947	0
Overført resultat	57.424	28.920
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(1.299)	0
	58.072	28.973

Koncernens noter

			Erhvervede licenser t.kr.
6. Immaterielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			100
Kostpris ultimo			100
Af- og nedskrivninger primo			(89)
Årets afskrivninger			(11)
Af- og nedskrivninger ultimo			(100)
Regnskabsmæssig værdi ultimo			0
	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	24.303	231.490	1.869
Tilgange	227	6.433	152
Afgange	0	(96.106)	(562)
Kostpris ultimo	24.530	141.817	1.459
Af- og nedskrivninger primo	(1.396)	0	(310)
Årets afskrivninger	(335)	0	(225)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.731)	0	(535)
Dagsværdireguleringer primo	0	48.272	0
Årets dagsværdireguleringer	0	8.638	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(7.722)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	49.188	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.799	191.005	924

Tinglev

Koncernen besidder pr. 30. september 2018 én ejendom i Tinglev. Ejendommen, der er en lagerbygning, er erhvervet i 2008 og er aktuelt delvist udlejet. Der foregår pr. balancedagen forhandlinger med en mulig lejer af det resterende areal. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 8,5%, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 6 - 9%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 5,8 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 2018. Ejendommene, der er færdigopført i 2016, udlejes til beboelse og anses for at være i god stand. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommene et afkast i niveauet 4,15 %, 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 ejendomsværdien på 5,9 mio. kr.

Dubai

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

Selskabet har solgt et af fire kontorlejemål. Den ved salget opnåede salgssum er lagt til grund ved værdiansættelsen af alle ensartede lejemål, som er bogført til en værdi på 5,4 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 1.347 t.kr. Afkastkravet er på baggrund af markedsanalyse fastsat til 7,52 % pr. 30.09.2018. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 0,3 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern 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.
8. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.076	200	656
Overførsler	(134)	0	0
Tilgange	93	0	92
Afgange	(580)	0	(245)
Kostpris ultimo	455	200	503
Opskrivninger primo	9.488	0	0
Overførsler	118	0	0
Andel af årets resultat	46.840	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(410)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	377	0	0
Opskrivninger ultimo	56.413	0	0
Nedskrivninger primo	0	(200)	0
Nedskrivninger ultimo	0	(200)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.868	0	503
9. Associerede virksomheder			
		Hjemsted	Ejer- andel %
CECR Udvikling 1 ApS		Solrød Strand	50,0
CECR Invest 1 ApS		Solrød Strand	50,0
CECN ApS		København	50,0
Komplementarselskabet Søsvinget ApS		København	49,9
P/S Søsvinget		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

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
11. Udskudt skat		
Immaterielle anlægsaktiver	0	2
Materielle anlægsaktiver	17.747	16.202
Tilgodehavender	0	9
Gældsforpligtelser	84	23
Fremførbare skattemæssige underskud	(1.825)	(291)
	16.006	15.945
Bevægelser i året		
Primo	15.945	
Indregnet i resultatopgørelsen	61	
Ultimo	16.006	

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.

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
13. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	8.128	0	N/A
Gæld til realkreditinstitutter	1.778	0	65.690	60.225
Bankgæld	1.575	0	99.811	0
Deposita	400	0	0	N/A
Anden gæld	0	0	5.150	0
	3.753	8.128	170.651	60.225

♥ Gæld til associerede virksomheder - Indsæt beskrivelse af evt. særlige forhold.

Koncernens noter

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
14. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(128.336)	(43.937)
Ændring i tilgodehavender	10.689	(7.611)
Ændring i leverandørgæld mv.	(1.254)	133
	(118.901)	(51.415)

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
15. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	495	464

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
16. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	88.500	51.460
Eventualforpligtelser overfor associerede virksomheder	88.500	51.460

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 36.934 t.kr

Koncernen har afgivet kautioner til sikkerhed for bankgæld i selskaberne:

- Konzept ApS
- CECR Invest 1 ApS
- CECR Udvikling 1 ApS
- CECN ApS
- Søndre Havn ApS
- Trylleby ApS
- Ådalen Trekrøner ApS
- P/S Søsvinget

Koncernens noter

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 174.715 t.kr. i ejendomme, herunder koncernens domicilejendomme, udlejningsejendomme og igangværende ejendomsprojekter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 304.261 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er stillet sikkerhed i form af pant i unoterede anparter på selskaber i koncernen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte anparter udgør 667 t.kr.

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

Koncernen har givet simpelt pant i et koncerninternt tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Casa Nord ApS. Pantet lyder på nom. 30.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet udgør 22.000 t.kr.

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>
18. Dattervirk- somheder					
Røsler Holding ApS	København	ApS	100,0	235.519	59.283
Ejendomsselskabet Casa Nord ApS	København	ApS	100,0	105.777	15.864
Bjerndrupvej 51 ApS	København	ApS	100,0	45.044	5.388
Baloo Properties ApS	København	ApS	100,0	40.419	572
Værebros Golf Center ApS	København	ApS	100,0	947	(223)
JEFO Golf ApS	København	ApS	100,0	(1.124)	(1.536)
Sankt Hans Gade 38 ApS	København	ApS	100,0	667	15
UAE Ejendomme ApS	København	ApS	100,0	13.921	(167)
Kirk Udlejning ApS	København	ApS	100,0	292	82
Æbleplantagen apS	København	ApS	100,0	99	(401)
Østergade, Bjerringbro ApS	København	ApS	100,0	(6.943)	(647)
Sundmolen 5.01 ApS	København	ApS	100,0	(4.280)	(2.178)
Lysningen Trekroner ApS	København	ApS	100,0	10.336	4.656
Lammekær ApS	København	ApS	50,0	(1.980)	2.031
Læhegnet 2620 ApS	København	ApS	50,0	(996)	(1.050)
Manor ApS	København	ApS	100,0	52	(13)

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(82)	(88)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		59.283	29.098
Andre finansielle indtægter	2	302	0
Andre finansielle omkostninger	3	(108)	(72)
Resultat før skat		59.395	28.938
Skat af årets resultat	4	(24)	35
Årets resultat	5	59.371	28.973

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		235.519	186.236
Udskudt skat	7	0	35
Finansielle anlægsaktiver	6	235.519	186.271
Anlægsaktiver		235.519	186.271
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.102	1.397
Tilgodehavender		11.102	1.397
Omsætningsaktiver		11.102	1.397
Aktiver		246.621	187.668

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		185.519	136.236
Overført overskud eller underskud		57.850	49.709
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	53
Egenkapital		<u>243.449</u>	<u>186.078</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82	81
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.066	1.509
Skyldig selskabsskat		24	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.172</u>	<u>1.590</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.172</u>	<u>1.590</u>
Passiver		<u>246.621</u>	<u>187.668</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.
Egenkapital primo	80	136.236	49.709	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(1.947)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(10.000)	10.000	0
Årets resultat	0	59.283	(1.859)	1.947
Egenkapital ultimo	80	185.519	57.850	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo			53	186.078
Udbetalt ordinært udbytte			(53)	(53)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(1.947)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder			0	0
Årets resultat			0	59.371
Egenkapital ultimo			0	243.449

Modervirksomhedens noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>302</u>	<u>0</u>
	<u>302</u>	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>(1)</u>	<u>24</u>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>109</u>	<u>48</u>
	<u>108</u>	<u>72</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	<u>24</u>	<u>0</u>
Ændring af udskudt skat	<u>35</u>	<u>(11)</u>
Refusion i sambeskatning	<u>(35)</u>	<u>(24)</u>
	<u>24</u>	<u>(35)</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>53</u>
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	<u>1.947</u>	<u>0</u>
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>59.283</u>	<u>26.875</u>
Overført resultat	<u>(1.859)</u>	<u>2.045</u>
	<u>59.371</u>	<u>28.973</u>

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Udskudt skat t.kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	50.000	35
Tilgange	0	(35)
Kostpris ultimo	50.000	0
Opskrivninger primo	136.236	0
Andel af årets resultat	59.283	0
Udbytte	(10.000)	0
Opskrivninger ultimo	185.519	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	235.519	0

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

7. Udskudt skat

Selskabets udskudte skatteaktiv er anvendt fuldt ud ved modregning i skattepligtige indkomster i koncernen.

8. 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.

9. 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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 leasing-perioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.