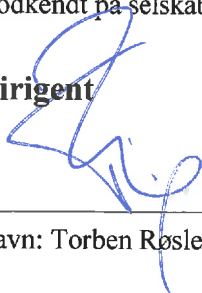


Røsler Heaven ApS
CVR-nr. 33042299
Store Strandstræde 20
1255 København K

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2016

Dirigent



Navn: Torben Røsler

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	8
Koncernens resultatopgørelse for 2015/16	19
Koncernens balance pr. 30.09.2016	20
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015/16	24
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015/16	25
Koncernens noter	27
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015/16	34
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2016	35
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015/16	37
Modervirksomhedens noter	38

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Røsler Heaven ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K

CVR-nr.: 33042299
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Torben Røsler

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.12.2016


Direktion

Torben Røsler

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Røsler Heaven ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Røsler Heaven ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i koncernregnskabet og årsregnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til note 5 til koncernregnskabet, hvori ledelsen har redegjort for usikkerheder ved værdiansættelse af koncernens ejendomme, samt note 11 til koncernregnskabet, hvori ledelsen har redegjort for usikkerheden ved den regnskabsmæssige behandling af en afgørelse fra SKAT. Vi er enige i ledelsens vurdering og beskrivelse af usikkerhederne ved værdiansættelsen samt den regnskabsmæssige behandling.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 14.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Skov
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556


Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.	2011/12 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	44.481	42.853	39.507	21.348	44.135
Driftsresultat	38.056	19.229	19.814	(1.723)	(3.983)
Resultat af finansielle poster	2.633	(3.583)	(15.982)	(10.622)	14.684
Årets resultat	38.223	10.592	3.614	(7.569)	2.011
Samlede aktiver	380.661	380.441	422.889	429.063	465.706
Investeringer i materielle anlægsaktiver	45.725	25.492	19.011	35.349	6.759
Egenkapital	159.105	120.933	106.141	95.359	97.051
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	295.192	329.570	356.680	364.458	398.159
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	10	24	18	15	16
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	12,9	6,8	6,5	0,5	(0,1)
Egenkapitalens forrentning (%)	27,3	9,3	3,6	(7,9)	2,1
Soliditetsgrad (%)	41,8	31,8	25,1	22,2	20,8

I forbindelse med ændring af regnskabspraksis er der af administrative hensyn alene sket tilpasning af sammenligningstal for 2014/15.

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 samt indtil 1. oktober 2015 tillige distribution af lagrings- og kommunikationsprodukter fra førende producenter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens- og moderselskabets resultat udviser et overskud på 38.223 t.kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende, i lyset af at koncernen i regnskabsåret har afhændet sine datterselskaber og aktiviteter relateret til distribution af lagrings- og kommunikationsprodukter. Salget, som er sket som led i en fokusering af koncernens aktiviteter, medfører, at koncernens omsætning og antal ansatte reduceres.

Ledelsen har i 2015/16 foretaget ændring af praksis vedrørende indregning af investeringsejendomme, som fremadrettet måles til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at ændringen vil medføre, at koncernens regnskaber bliver mere retvisende. Se afsnit herom under anvendt regnskabspraksis.

Koncernens balance udviser herefter en samlet aktivmasse på 380.661 t.kr. og en egenkapital på 159.105 t.kr.

Moderselskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 159.361 t.kr. og en egenkapital på 159.105 t.kr.

Koncernens indtjening kan i regnskabsåret henføres til to primære forretningsområder:

- Ejendomsudlejning
- Salg af ejendomme

Koncernens resultat og bruttofortjeneste fordeler sig som følger på de forskellige forretningsområder:

	Brutto- fortjeneste t.kr.	Resultat før skat t.kr.
Ejendomsudlejning	7.874	6.834
Salg af ejendomme	9.489	6.637
Øvrige aktiviteter	27.118	27.218
	44.481	40.689

Ledelsesberetning

Ejendomsudlejning

Bruttofortjenesten er på niveau med tidligere år og indtjeningen skal ses i lyset af, at der i året alene har været begrænsede dagsværdireguleringer.

Salg af ejendomme

Koncernen har i årets løb realiseret en række af koncernens ejendomme. Det er ledelsens opfattelse, at de realiserede resultater er tilfredsstillende, om end der er ambitioner om mere.

Øvrige aktiviteter

Resultatet af øvrige aktiviteter i koncernen indeholder årets avance ved salg af aktiviteterne indenfor distribution af lagrings- og kommunikationsprodukter på i alt 23.161 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Usikkerhedsfaktorer i forbindelse med værdiansættelsen omfatter tomgangsprocent, behovet for vedligehold samt prisudvikling i relation til ejendomsinvesteringer. Såfremt en eller flere af disse faktorer ændrer sig, kan det få en effekt på værdien af koncernens ejendomme.

Den regnskabsmæssige behandling fsva. en af SKAT modtagen afgørelse om den anvendte forretningsmodel er nærmere beskrevet i note 11. Ledelsen fremhæver, at den er uenig i SKATs afgørelse, som er anket til landsskatteretten.

Særlige risici

Likviditets- samt finansierings- og renterisici

Koncernen havde ved udgangen af regnskabsåret 2015/16 en soliditetsgrad på 41,8 %, hvilket ledelsen vurderer, er højt i forhold til koncernens aktiviteter og de aktuelle markedsforhold.

Ledelsen arbejder fortsat på at optimere finansieringsstrukturen, med henblik på at mindske finansieringsomkostninger, usikkerheder omkring opnåelse af lånetilsagn samt at forøge betingelserne for at udnytte forretningsmæssige muligheder.

Det er ledelsens vurdering, at det likviditetsmæssige beredskab er tilstrækkeligt til at dække de løbende forpligtelser.

Kreditrisici

De væsentligste kreditrisici påhviler tilgodehavender fra salg, andre tilgodehavender og likvide beholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse balanceposter afspejler den maksimale kreditrisiko. Kreditrisikoen vedrørende tilgodehavender fra salg er ikke usædvanlig. Pengemarkedsindskud placeres hos finansielle institutioner med høj kreditværdighed.

Ledelsesberetning

Markeds- og forretningsrisici

Koncernens indtjening påvirkes af de økonomiske konjunkturer, herunder udviklingen på ejendomsmarkedet i ind- og udland. Andre risikofaktorer er koncernens evne til at udvikle og introducere nye forretningsområder samt konkurrencesituationen.

Ledelsen søger løbende at identificere risici via en aktiv risikostyring med det formål at imødegå, begrænse eller afdække de risici, der er mulige at påvirke, og som har særlig betydning for koncernen.

Begivenheder efter balancedagen

En associeret virksomhed til koncerne (Trylleby ApS, som er ejet gennem CECN ApS) har inden regnskabsårets udløb indgået aftaler om salg og udlejning af 22 af selskabets 32 ejendomme. Ejendommene har i al væsentlighed været færdigmeldt inden regnskabsårets udløb, men grundet at ejendommene først er stillet til rådighed for beboerne i oktober og november 2016 har selskabet og koncernen regnskabsteknisk ikke indtægtsført den tilhørende avance i regnskabsåret 2015/16. På baggrund heraf har koncernen efter regnskabsårets udløb indtægtsført en samlet avance og værdiregulering af den associerede virksomhed på +10 mio.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at give et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter og finansielle stilling har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis fra kostpris til dagsværdi for koncernens investeringsejendomme.

På baggrund af ovenstående er koncern- og moderselskabsregnskabet tal ændret som følger:

	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Koncern	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.917
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(3.917)
Årets resultat	0
Goodwill	(16.153)
Grunde og bygninger	(215.199)
Investeringsejendomme	227.936
Periodeafgrænsningsposter (passiver)	(9.750)
Balancesum	(3.416)
Hensættelse til udskudt skat	2.802
Egenkapital	3.532
Moderselskab	
Årets resultat	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.532
Egenkapital	3.532

Der er ikke sket tilpasning af tidligere års sammenligningstal ud over ovenstående.

Bortset fra ovenstående er koncern- og årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Røsler Heaven ApS (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 Røsler Heaven ApS 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 og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med 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 resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, vareforbrug og ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter samt indtægter fra salg af ejendomme.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperiodens forløb. Salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for overdragelse af ejendommen til køber.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

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.

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 opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrø-

Anvendt regnskabspraksis

rende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 10 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

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

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 20 år.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Investerings ejendomme

Investerings ejendom måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdi repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen, til en uafhængig køber. For ejendomme som forventes lejet ud, opgøres dagsværdien ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. For ejendomme som er disponible for salg, opgøres dagsværdien ved anvendelse af valuarvurderinger samt ved sammenligning med realiserede salg af bygninger, som vurderes at være i samme stand og størrelse samt beliggende i samme geografiske område.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelse indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivninger på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

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 eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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 de forholdsmæssigt overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nyten af de pågældende ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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, samt koncernens beholdning af lagrings- og kommunikationsprodukter.

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for handelsvarer, råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

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.

Minoritetsinteresser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser vedrørende avancer på koncerninterne virksomhedsoverdragelser.

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.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid som en finansiel omkostning.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig 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, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler.
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.

Anvendt regnskabspraksis

EBITA (Earnings Before Interest, Tax and Amortisation) er defineret som driftsresultat tillagt årets af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og selskabsskat.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket hensatte forpligtelser og langfristede, driftsmæssige forpligtelser. Akkumulerede nedskrivninger på goodwill er ikke tillagt.

Koncernens resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		44.481	42.853
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		87	(3.917)
Personaleomkostninger	1	(6.243)	(15.328)
Af- og nedskrivninger	2	(269)	(4.379)
Driftsresultat		38.056	19.229
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.854	9.127
Andre finansielle indtægter		4.315	5.530
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(5.773)
Andre finansielle omkostninger		(8.536)	(12.467)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		40.689	15.646
Skat af ordinært resultat	3	(2.466)	(1.555)
Koncernens resultat		38.223	14.091
Minoritetsinteressers andel af resultatet		0	(3.499)
Årets resultat		38.223	10.592
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		51	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(3.986)	5.663
Overført resultat		40.158	4.929
		38.223	10.592

Koncernens balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Erhvervede licenser		45	126
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	4	<u>45</u>	<u>126</u>
Grunde og bygninger		22.941	41.822
Investeringsjendomme		269.836	227.936
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		648	955
Materielle anlægsaktiver	5	<u>293.425</u>	<u>270.713</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.140	9.203
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Deposita		435	0
Andre tilgodehavender		1.000	6.524
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>2.575</u>	<u>15.727</u>
Anlægsaktiver		<u>296.045</u>	<u>286.566</u>

Koncernens balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Varer under fremstilling		11.104	10.518
Fremstillede varer og handelsvarer		0	12.318
Forudbetalinger for varer		<u>20.514</u>	<u>18.070</u>
Varebeholdninger		<u>31.618</u>	<u>40.906</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125	10.289
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.885	778
Andre tilgodehavender		24.196	23.663
Periodeafgrænsningsposter	9	<u>258</u>	<u>894</u>
Tilgodehavender		<u>32.464</u>	<u>35.624</u>
Likvide beholdninger		<u>20.534</u>	<u>17.345</u>
Omsætningsaktiver		<u>84.616</u>	<u>93.875</u>
Aktiver		<u><u>380.661</u></u>	<u><u>380.441</u></u>

Koncernens balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.677	5.663
Overført overskud eller underskud		155.348	115.190
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000	0
Egenkapital		159.105	120.933
Minoritetsinteresser		0	11.763
Udskudt skat	10	14.681	11.135
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		1.163	73
Andre hensatte forpligtelser	11	2.850	0
Hensatte forpligtelser		18.694	11.208
Gæld til realkreditinstitutter		124.843	106.399
Bankgæld		16.174	24.264
Deposita		475	775
Langfristede gældsforpligtelser	12	141.492	131.438

Koncernens balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	10.646	23.338
Bankgæld		16.045	42.685
Finansielle leasingforpligtelser		0	400
Deposita		668	525
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.166	12.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.701	4.888
Gæld til associerede virksomheder		0	6.673
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.443	0
Skyldig selskabsskat		3.254	0
Anden gæld		6.485	10.773
Periodeafgrænsningsposter		1.048	925
Negativ goodwill		1.914	2.393
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>61.370</u>	<u>105.099</u>
Gældsforpligtelser		<u>202.862</u>	<u>236.537</u>
Passiver		<u>380.661</u>	<u>380.441</u>
Dattervirksomheder	7		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for opskrivnin- ger t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.
Egenkapital primo	80	38.963	5.663	72.695
Ændring i regnskabspraksis	0	(38.963)	0	42.495
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	(3.986)	40.158
Egenkapital ultimo	80	0	1.677	155.348

	Foreslået ekstraordi- nært udbyt- te t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	0	0	117.401
Ændring i regnskabspraksis	0	0	3.532
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(51)	0	(51)
Årets resultat	51	2.000	38.223
Egenkapital ultimo	0	2.000	159.105

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Driftsresultat		38.056	19.229
Af- og nedskrivninger		269	4.379
Andre hensatte forpligtelser		3.940	0
Ændringer i arbejdskapital	13	(3.562)	(9.817)
Øvrige reguleringer		<u>(23.249)</u>	<u>3.917</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		15.454	17.708
Modtagne finansielle indtægter		4.315	5.530
Betalte finansielle omkostninger		<u>(8.536)</u>	<u>(12.467)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		11.233	10.771
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		0	(152)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(11.260)	(5.283)
Salg af materielle anlægsaktiver		3.339	50.619
Køb af finansielle anlægsaktiver		(685)	0
Salg af finansielle anlægsaktiver		5.434	1.712
Køb af virksomheder		(18.966)	(16.412)
Salg af virksomheder		38.381	0
Modtagne udbytter		7.299	0
Udlån		(13.780)	0
Modtagne afdrag		<u>0</u>	<u>4.998</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		9.762	35.482
Optagelse af lån		28.877	7.073
Afdrag på lån mv.		(19.992)	(34.946)
Udbetalt udbytte		(51)	(341)
Køb af egne aktier		<u>0</u>	<u>(11.685)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		8.834	(39.899)
Ændring i likvider		29.829	6.354
Likvider primo		<u>(25.340)</u>	<u>(31.694)</u>
Likvider ultimo		4.489	(25.340)

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		20.534	17.345
Kortfristet gæld til banker		<u>(16.045)</u>	<u>(42.685)</u>
Likvider ultimo		<u>4.489</u>	<u>(25.340)</u>

Koncernens noter

	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	5.810	14.584
Pensioner	221	592
Andre omkostninger til social sikring	212	152
	<u>6.243</u>	<u>15.328</u>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>10</u>	<u>24</u>
---	-----------	-----------

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 98 B, stk. 3 er vederlag til koncernens direktion ikke oplyst særskilt.

	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	33	3.331
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	236	1.245
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	1.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(1.197)
	<u>269</u>	<u>4.379</u>

	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	2.466	1.555
	<u>2.466</u>	<u>1.555</u>

Koncernens noter

	Erhverve- de licenser t.kr.	Goodwill t.kr.
4. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	541	32.306
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	(32.306)
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(441)	0
Kostpris ultimo	100	0
Af- og nedskrivninger primo	(415)	(16.153)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	16.153
Årets afskrivninger	(33)	0
Tilbageførsel ved afgang	393	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(55)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45	0

Koncernens noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- ringsejen- domme t.kr.	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	232.623	0	1.779
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(188.414)	188.414	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	34.465	0
Afgang ved virksomhedskøb o.l.	(20.126)	0	(1.485)
Tilgange	92	10.687	481
Afgange	0	(3.162)	0
Kostpris ultimo	24.175	230.404	775
Opskrivninger primo	50.932	0	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(50.932)	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(26.534)	0	(824)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	24.147	0	0
Årets afskrivninger	(149)	0	(87)
Tilbageførsel ved afgange	1.302	0	784
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.234)	0	(127)
Effekt af ændring i regnskabspraksis	0	39.522	0
Årets dagsværdireguleringer	0	87	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(177)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	39.432	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.941	269.836	648

Usikkerheder ved værdiansættelse

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er baseret på eksterne valuarvurderinger fra indeværende og tidligere regnskabsår og sammenholdelse md realiserede salgspriser på tilsvarende ejendomme. De opgjorte værdier er understøttet af interne afkastberegninger. Ved anvendelse af tidligere års vurderinger har ledelsen revurderet forudsætningerne og afkastkrav. Ved opgørelse af realiserede salgspriser har ledelsen taget udgangspunkt i kvadratmeterpriser for tilsvarende ejendomme fratrukket normale salgskomkostninger, baseret på ledelsens erfaringer. Ved de understøttende afkastberegninger er anvendte afkastkrav, fastlagt med udgangspunkt i markedsrapporter fra landsdækkende ejendomsmæglerkæder samt udtalelser fra valuarer. De anvendte afkastkrav varierer afhængig af ejendomstype, beliggenhed, risikoprofil samt stand og ligger i niveauet 7,0% - 9,0%.

Koncernens noter

Usikkerhedsfaktorer i forbindelse med værdiansættelsen af koncernens ejendomme beliggende i Danmark omfatter tomgangsprocent, behovet for vedligeholdelse samt forrentningsniveauer i relation til ejendomsinvesteringer. Usikkerhedsfaktorer i forbindelse med værdiansættelse af koncernens ejendomme beliggende i Dubai omfatter herudover udviklingen i valutakurser samt ejendomsmarkedet i Dubai.

Koncernens ejendomme i Slagelse (Æbleplantagen ApS) forventes solgt i takt med, at de nuværende lejere fraflytter. Ved værdiansættelsen har ledelsen indhentet gennemsnitlig kvadratmeterpris på lignende ejendomme i området, og på baggrund heraf opgjort den forventede netto dagsværdi af koncernens ejendomme, ligesom ledelsen har foretaget skøn over lejernes fraflytningstakt og anvendt dette ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipa- pirer og kapital- andele t.kr.	Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
6. Finansielle anlægs- aktiver				
Kostpris primo	3.540	200	0	6.524
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	0	0	(90)
Overførsler	(11.822)	0	0	0
Tilgange	9.025	0	435	0
Afgange	0	0	0	(5.434)
Kostpris ultimo	743	200	435	1.000
Opskrivninger primo	5.663	0	0	0
Andel af årets resultat	6.854	0	0	0
Udbytte	(7.299)	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(1.447)	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hen- satte forpligtigelser	1.090	0	0	0
Andre reguleringer	(4.464)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	397	0	0	0
Nedskrivninger primo	0	(200)	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	(200)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.140	0	435	1.000

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
7. Dattervirksomheder			
Røsler Holding ApS	København	ApS	100,0
JEFO Golf ApS	København	ApS	100,0
Værebros Golf Center ApS	København	ApS	100,0
Ejendomsselskabet Casa Nord ApS	København	ApS	100,0
Bjerndrupvej 47 ApS	København	ApS	100,0
Baloo Properties ApS	København	ApS	100,0
Sankt Hans Gade ApS	København	ApS	100,0
UAE Ejendomme ApS	København	ApS	100,0
Kirk Udlejning ApS	København	ApS	100,0
Æbleplantagen ApS	København	ApS	100,0
Kirk Boliger ApS	København	ApS	100,0
Østergade, Bjerringbro ApS	København	ApS	100,0
Sundmolen 5.01 ApS	København	ApS	100,0
Lysningen Trekroner ApS	København	ApS	100,0

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
8. Associerede virksomheder		
BUP Entreprise A/S	København	50,0
CECR Udvikling 1 ApS	København	50,0
CECR Invest 1 ApS	København	50,0
Manor A/S	København	20,0
Havnehuset Vest ApS	Glostrup	50,0
CECN ApS	Glostrup	50,0
Manor Dalum A/S	Glostrup	25,0

Associerede virksomheder, der er ikke er målt til indre værdi

Manor A/S

Kapitalandelene er målt til kostpris med fradrag af nedskrivninger (netto 20 t.kr.), da selskabets regnskabsår løber frem til 31.12.2016 og de nødvendige oplysninger til indregning efter indre værdis metode ikke er kendte.

Koncernens noter

Manor Dalum A/S

Kapitalandelene er målt til kostpris (250 t.kr.), da selskabets regnskabsår løber frem til 31.12.2016 og de nødvendige oplysninger til indregning efter indre værdis metode ikke er kendte.

9. Periodeafgrænsningsposter

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

	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
10. Udskudt skat		
Immaterielle anlægsaktiver	10	28
Materielle anlægsaktiver	14.742	12.666
Gældsforpligtelser	(40)	(249)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(31)</u>	<u>(1.310)</u>
	<u>14.681</u>	<u>11.135</u>

11. Andre hensatte forpligtelser

Et selskab i koncernen har modtaget en afgørelse fra SKAT, hvori den anvendte forretningsmodel momsmæssigt er blevet underkendt. Det er ledelsens opfattelse, at forretningsmodellen er i overensstemmelse med gældende momslovgivning, og at SKATs fortolkning og fremlæggelse af sagen ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold og gældende praksis, hvorfor afgørelsen er anket til landsskatteretten. 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</u> 2015/16 t.kr.	<u>Forfald inden for 12 måneder</u> 2014/15 t.kr.	<u>Forfald efter 12 måneder</u> 2015/16 t.kr.	<u>Restgæld efter 5 år</u> t.kr.
12. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.597	3.402	124.843	93.884
Bankgæld	6.524	19.936	16.174	0
Deposita	0	0	475	0
Skyldig selskabsskat	0	0	0	0
Anden gæld	525	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	0
	<u>10.646</u>	<u>23.338</u>	<u>141.492</u>	<u>93.884</u>

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttotab		(81)	(52)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		38.288	22.564
Andre finansielle indtægter		1	2
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(4)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		38.204	22.514
Skat af ordinært resultat	2	<u>19</u>	<u>12</u>
Årets resultat		<u>38.223</u>	<u>22.526</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		51	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		38.311	22.564
Overført resultat		<u>(2.139)</u>	<u>(38)</u>
		<u>38.223</u>	<u>22.526</u>

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		159.337	121.049
Udskudt skat	4	24	5
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>159.361</u>	<u>121.054</u>
Anlægsaktiver		<u>159.361</u>	<u>121.054</u>
Aktiver		<u>159.361</u>	<u>121.054</u>

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		109.360	71.049
Overført overskud eller underskud		47.665	49.804
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000	0
Egenkapital		<u>159.105</u>	<u>120.933</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		181	68
Anden gæld		75	53
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>256</u>	<u>121</u>
Gældsforpligtelser		<u>256</u>	<u>121</u>
Passiver		<u>159.361</u>	<u>121.054</u>
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	Foreslået ekstraordi- nært udbyt- te t.kr.
Egenkapital primo	80	67.517	49.804	0
Ændring i regnskabspraksis	0	3.532	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(51)
Årets resultat	0	38.311	(2.139)	51
Egenkapital ultimo	80	109.360	47.665	0

	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	0	117.401
Ændring i regnskabspraksis	0	3.532
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(51)
Årets resultat	2.000	38.223
Egenkapital ultimo	2.000	159.105

Modervirksomhedens noter

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4	0
	<u>4</u>	<u>0</u>

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(19)	(12)
	<u>(19)</u>	<u>(12)</u>

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Udskudt skat t.kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	50.000	5
Tilgange	0	19
Kostpris ultimo	<u>50.000</u>	<u>24</u>
Opskrivninger primo	67.517	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	3.532	0
Andel af årets resultat	38.288	0
Opskrivninger ultimo	<u>109.337</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>159.337</u>	<u>24</u>

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
4. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	24	5
	<u>24</u>	<u>5</u>

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
5. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	80	1	80
	<u>80</u>		<u>80</u>

Modervirksomhedens noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Røsler Heaven ApS koncernen:
Torben Røsler, Marmorvej 29, 3. tv., 2100 København Ø.