

Røslér Heaven ApS

Store Strandstræde 20
1255 København K
CVR-nr. 33042299

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.12.2017

Dirigent

Navn: Torben Røslér

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016/17	8
Koncernens balance pr. 30.09.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17	21
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2017	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	27

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Røsler Heaven ApS
Store Strandstræde 20
1255 København K

CVR-nr.: 33042299
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Direktion

Torben Røsler

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.12.2017

Direktion

Torben Røsler

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Røsler Heaven ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Røsler Heaven ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, 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. 30.09.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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, fortager 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 18.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor

Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	27.967	44.481	42.853	39.507	21.348
Driftsresultat	25.111	38.056	19.229	19.814	(1.723)
Resultat af finansielle poster	7.016	2.633	(3.583)	(15.982)	(10.622)
Årets resultat	28.973	38.223	14.091	5.964	(10.534)
Samlede aktiver	438.672	380.661	380.441	422.889	429.063
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.356	45.725	25.492	19.011	13.398
Egenkapital inkl. minoriteter	186.078	159.105	132.696	141.182	126.494
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	323.683	295.192	329.570	356.680	364.458
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	14	10	24	18	15
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	7,8	12,9	6,8	6,5	0,5
Egenkapitalens forrentning (%)	16,8	26,2	10,3	4,5	(8,3)
Soliditetsgrad (%)	42,4	41,8	34,9	33,4	29,5

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

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

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 andre hensatte forpligtelser og langfristede, driftsmæssige forpligtelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

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 28.973 t.kr. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på 438.672 t.kr. og en egenkapital på 186.078 t.kr.

Årets resultat skal ses i lyset af, at koncernen har afsluttet en række ejendomsprojekter. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Koncernens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		27.967	44.481
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.839	87
Personaleomkostninger	1	(7.522)	(6.243)
Af- og nedskrivninger	2	(379)	(269)
Andre driftsomkostninger	3	(3.794)	0
Driftsresultat		25.111	38.056
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		12.448	6.854
Andre finansielle indtægter		1.107	4.315
Andre finansielle omkostninger		(6.539)	(8.536)
Resultat før skat		32.127	40.689
Skat af årets resultat	4	(3.154)	(2.466)
Årets resultat	5	28.973	38.223

Koncernens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Erhvervede licenser		11	45
Immaterielle anlægsaktiver	6	11	45
Grunde og bygninger		22.907	22.941
Investeringsjendomme		279.762	269.836
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.559	648
Materielle anlægsaktiver	7	304.228	293.425
Kapitalandele i associerede virksomheder		10.564	1.140
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Deposita		656	435
Andre tilgodehavender		0	1.000
Finansielle anlægsaktiver	8	11.220	2.575
Anlægsaktiver		315.459	296.045
Varer under fremstilling		51.835	11.104
Forudbetalinger for varer		23.722	20.514
Varebeholdninger		75.557	31.618
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.055	125
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.995	7.885
Andre tilgodehavender		29.579	24.196
Periodeafgrænsningsposter	10	553	258
Tilgodehavender		43.182	32.464
Likvide beholdninger		4.474	20.534
Omsætningsaktiver		123.213	84.616
Aktiver		438.672	380.661

Koncernens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	1.677
Overført overskud eller underskud		185.945	155.348
Forslag til udbytte for regnskabsåret		53	2.000
Egenkapital		186.078	159.105
Udskudt skat	11	15.945	14.681
Andre hensatte forpligtelser	12	3.968	2.850
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	13	150	1.163
Hensatte forpligtelser		20.063	18.694
Gæld til realkreditinstitutter		59.611	124.843
Bankgæld		40.743	16.174
Deposita		175	475
Skyldig selskabsskat		1.600	0
Anden gæld		10.397	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	112.526	141.492

Koncernens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	8.128	10.646
Gæld til realkreditinstitutter		69.746	0
Bankgæld		7.535	16.045
Deposita		726	668
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.247	14.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.670	4.701
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.637	2.443
Skyldig selskabsskat		3.600	3.254
Anden gæld		6.737	6.485
Periodeafgrænsningsposter		979	2.962
Kortfristede gældsforpligtelser		120.005	61.370
Gældsforpligtelser		232.531	202.862
Passiver		438.672	380.661
Associerede virksomheder	9		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	16		
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Dattervirksomheder	19		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	80	1.677	155.348	2.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)
Overført til reserver	0	(1.677)	1.677	0
Årets resultat	0	0	28.920	53
Egenkapital ultimo	80	0	185.945	53
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				159.105
Udbetalt ordinært udbytte				(2.000)
Overført til reserver				0
Årets resultat				28.973
Egenkapital ultimo				186.078

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Driftsresultat		25.111	38.056
Af- og nedskrivninger		379	269
Andre hensatte forpligtelser		1.118	3.940
Ændringer i arbejdskapital	15	(51.415)	(3.562)
Dagsværdiregulering i driftsresultatet		(8.839)	(23.249)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(33.646)	15.454
Modtagne finansielle indtægter		1.107	4.315
Betalte finansielle omkostninger		(6.539)	(8.536)
Pengestrømme vedrørende drift		(39.078)	11.233
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(3.356)	(11.260)
Salg af materielle anlægsaktiver		1.048	3.339
Køb af finansielle anlægsaktiver		(554)	(685)
Salg af finansielle anlægsaktiver		1.000	5.434
Køb af virksomheder		0	(18.966)
Salg af virksomheder		0	38.381
Modtagne udbytter		2.412	7.299
Udlån		(3.178)	(13.780)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(2.628)	9.762
Optagelse af lån		36.962	28.877
Afdrag på lån mv.		(806)	(19.992)
Udbetalt udbytte		(2.000)	(51)
Pengestrømme vedrørende finansiering		34.156	8.834
Ændring i likvider		(7.550)	29.829
Likvider primo		4.489	(25.340)
Likvider ultimo		(3.061)	4.489
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		4.474	20.534
Kortfristet gæld til banker		(7.535)	(16.045)
Likvider ultimo		(3.061)	4.489

Koncernens noter

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	7.061	5.810
Pensioner	237	221
Andre omkostninger til social sikring	224	212
	7.522	6.243
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	14	10
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	34	33
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	345	236
	379	269
3. Andre driftsomkostninger		
Andre driftsomkostninger omfatter regulering af kostprisen ved køb af anparter i et nu 100% konsolideret datterselskab.		
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.659	0
Ændring af udskudt skat	1.264	2.466
Regulering vedrørende tidligere år	231	0
	3.154	2.466
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	53	2.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	51
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	(3.986)
Overført resultat	28.920	40.158
	28.973	38.223

Koncernens noter

			Erhvervede licenser t.kr.
6. Immaterielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			100
Kostpris ultimo			100
Af- og nedskrivninger primo			(55)
Årets afskrivninger			(34)
Af- og nedskrivninger ultimo			(89)
Regnskabsmæssig værdi ultimo			11
	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	24.175	230.404	775
Tilgange	128	2.134	1.094
Afgange	0	(1.048)	0
Kostpris ultimo	24.303	231.490	1.869
Af- og nedskrivninger primo	(1.234)	0	(127)
Årets afskrivninger	(162)	0	(183)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.396)	0	(310)
Dagsværdireguleringer primo	0	39.432	0
Årets dagsværdireguleringer	0	8.840	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	48.272	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.907	279.762	1.559

Centrale forudsætninger ved måling til dagsværdi

Tinglev

Koncernen besidder pr. 30. september 2017 én ejendom i Tinglev. Ejendommen, der er en lagerbygning, er erhvervet i 2008 og som er fuldt udlejet. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 7,8%, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 5,75 - 9%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 6,3 mio.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Slagelse

Selskabets investeringsejendomme er handlet til ekstern part pr. 01.10.2017, således er investeringsejendommene indregnet til den faktiske salgspris pr. 30.09.2017.

Koncernens noter

Trekroner

Koncernen besidder 15 rækkehuse i Roskilde pr. 30. september 2017. 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 4,7 %, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 4,25 – 5,0 %. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 % medfører dette en reduktion i ejendomsværdien på 4,1 mio. kr.

Dubai

Koncernens investeringsejendomme i Dubai udgøres af to kontoretager på henholdsvis 1.100 Sq. Ft. og 631 Sq. Ft. som begge er beliggende i Dubai. Dagsværdien af efterfølgende solgte ejendomme er fastsat til salgssummen, mens dagsværdien af usolgte ejendomme er fastsat ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Koncernen har efter balancedagen solgt et af fire kontorlejemål. Den ved salget opnåede salgssum er lagt til grund ved værdiansættelsen af alle de ensartede lejemål, som er bogført til en værdi på 10.574 t.kr.

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

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlig leje på 1.251 t.kr. Afkastkravet er på baggrund af markedsanalyse fastsat til 7,8 % pr. 30.09.2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 1.163 t.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.	Andre tilgode- havender t.kr.
8. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	743	200	435	1.000
Tilgange	333	0	221	0
Afgange	0	0	0	(1.000)
Kostpris ultimo	1.076	200	656	0
Opskrivninger primo	397	0	0	0
Andel af årets resultat	12.448	0	0	0
Udbytte	(2.412)	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	68	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	(1.013)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	9.488	0	0	0
Nedskrivninger primo	0	(200)	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	(200)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.564	0	656	0

	Hjemsted	Ejer- andel %
9. Associerede virksomheder		
BUP Enterprise ApS	København	50,0
CECR Udvikling 1 ApS	Solrød	50,0
CECR Invest 1 ApS	Solrød	50,0
Manor A/S	København	20,0
Havnehuset Vest ApS	København	50,0
CECN ApS	København	50,0
Manor Dalum A/S	Glostrup	25,0
SH 3-1 ApS	København	50,0
Komplementarselskabet Søsvinget ApS	København	49,9
P/S Søsvinget	København	49,9
Lammekær ApS	København	50,0

Koncernens noter

10. Periodeafgrænsningsposter

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

	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
11. Udskudt skat		
Immaterielle anlægsaktiver	2	10
Materielle anlægsaktiver	16.081	14.742
Tilgodehavender	9	0
Gældsforpligtelser	(147)	(40)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(31)
	<u>15.945</u>	<u>14.681</u>
Bevægelser i året		
Primo	14.681	
Indregnet i resultatopgørelsen	1.264	
Ultimo	<u>15.945</u>	

12. 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 landskatteretten. Ledelsen fremhæver, at der i sagens natur er en skøns- og procesmæssig usikkerhed knyttet til opgørelsen af den hensatte forpligtelse.

13. Hensættelser vedrørende associerede virksomheder

Hensættelser vedrørende associerede virksomheder omfatter ledelsens skøn over potentielle omkostninger som følge af afgivne støtteerklæringer til associerede virksomheder.

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
14. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	8.128	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.597	59.611	49.860
Bankgæld	0	6.524	40.743	0
Deposita	0	0	175	0
Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	0
Skyldig selskabsskat	0	0	1.600	0
Anden gæld	0	525	10.397	0
	8.128	10.646	112.526	49.860
			2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
15. Ændring i arbejdskapital				
Ændring i varebeholdninger			(43.937)	(5.590)
Ændring i tilgodehavender			(7.611)	(371)
Ændring i leverandørgæld mv.			133	2.399
			(51.415)	(3.562)
			2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
16. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb			464	495
			2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
17. Eventualforpligtelser				
Kautions- og garantiforpligtelser			51.460	31.000
Eventualforpligtelser i alt			51.460	31.000

Koncernens noter

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 97.416 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 279.762 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 97.376 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 23.000 t.kr.

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

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 Trekroner ApS

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>
19. Dattervirksomheder			
Røsler Holding ApS	København	ApS	100,0
JEFO Golf ApS	København	ApS	100,0
Værebros Golf Center ApS	København	ApS	100,0
Bjerndrupvej 47 ApS	København	ApS	100,0
Baloo Properties ApS	København	ApS	100,0
Sankt Hans Gade 38 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
Østergade, Bjerringbro ApS	København	ApS	100,0
Sundmolen 5.01 ApS	København	ApS	100,0
Lysningen Trekroner ApS	København	ApS	100,0
Ejendomsselskabet Casa Nord ApS	København	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(88)	(81)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		29.098	38.288
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger	1	(72)	(4)
Resultat før skat		28.938	38.204
Skat af årets resultat	2	35	19
Årets resultat	3	28.973	38.223

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		186.235	159.337
Udskudt skat	5	35	24
Finansielle anlægsaktiver	4	186.270	159.361
Anlægsaktiver		186.270	159.361
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.397	0
Tilgodehavender		1.397	0
Omsætningsaktiver		1.397	0
Aktiver		187.667	159.361

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		136.235	109.360
Overført overskud eller underskud		49.710	47.665
Forslag til udbytte for regnskabsåret		53	2.000
Egenkapital		<u>186.078</u>	<u>159.105</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81	75
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	181
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.508	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.589</u>	<u>256</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.589</u>	<u>256</u>
Passiver		<u>187.667</u>	<u>159.361</u>
Eventualforpligtelser	6		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	80	109.360	47.665	2.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)
Årets resultat	0	26.875	2.045	53
Egenkapital ultimo	80	136.235	49.710	53
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				159.105
Udbetalt ordinært udbytte				(2.000)
Årets resultat				28.973
Egenkapital ultimo				186.078

Modervirksomhedens noter

	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
5. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	35	24
	<u>35</u>	<u>24</u>
Bevægelser i året		
Primo	24	
Indregnet i resultatopgørelsen	11	
Ultimo	<u>35</u>	

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

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, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder vundne retsager og indtægtsførsel af badwill.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, 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 værdipapirer, 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 dattervirksomheder. 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. Licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 andre driftsindtægter.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til lagt 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.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedens resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivninger på henholdsvis goodwill.

Tilknyttede 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 virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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 i både koncernregnskabet og moder-virksomhedens 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, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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 eller koncernvirksomhederne i øvrigt har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

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 anskaffelsesrisen 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til igangværende retssager.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

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, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger, med fradrag af kortfristet bankgæld.