



Røsler Heaven ApS

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

Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.12.2020

Torben Røsler
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2019/20	9
Koncernens balance pr. 30.09.2020	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019/20	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20	23
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2020	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	29

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Røsler Heaven ApS

Nyhavn 63, 3.

1051 København K

CVR-nr.: 33042299

Hjemsted: København K

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

Direktion

Torben Røsler

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for Røsler Heaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.12.2020

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 01.10.2019 - 30.09.2020, 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. 30.09.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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 koncernregnskabet 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 koncernregnskabet og 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 11.12.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14952

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	14.826	17.601	13.405	27.967	44.481
Driftsresultat	34.747	48.586	13.222	25.111	38.056
Resultat af finansielle poster	(6.064)	(6.042)	(9.523)	(5.432)	(4.221)
Årets resultat	43.029	41.233	58.072	28.973	38.223
Årets resultat ekskl. minoriteter	35.717	39.531	59.371	28.973	42.209
Balancesum	825.142	662.757	545.113	438.672	380.661
Investeringer i materielle aktiver	135.592	191.142	6.812	3.356	45.725
Egenkapital	322.101	282.185	241.959	186.078	159.105
Egenkapital ekskl. minoriteter	313.569	280.978	243.447	186.078	159.105
Pengestrømme fra driftsaktivitet	25.060	99.854	(126.790)	(39.070)	11.230
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(124.641)	(148.828)	73.485	(2.628)	9.762
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	114.671	52.200	59.434	34.156	8.834
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	12,01	15,08	27,64	16,79	27,3
Soliditetsgrad (%)	38,00	42,40	44,66	42,42	41,80

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

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat ekskl. minoriteter * 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 43.029 t.kr. koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på 825.142 t.kr. og en egenkapital på 313.569 t.kr. ekskl. minoriteter.

Årets resultat kan primært henføres til positive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Udbruddet af covid-19 har ikke haft væsentlig indflydelse på årets resultat og forventes heller ikke at have effekt på det kommende års resultat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 8.

Forventet udvikling

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

Koncernens resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		14.826	17.601
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		32.197	39.698
Personaleomkostninger	2	(7.652)	(8.134)
Af- og nedskrivninger	3	(4.624)	(579)
Driftsresultat		34.747	48.586
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		26.672	8.906
Andre finansielle indtægter	4	8.945	1.812
Andre finansielle omkostninger	5	(15.009)	(7.854)
Resultat før skat		55.355	51.450
Skat af årets resultat	6	(12.326)	(10.217)
Årets resultat	7	43.029	41.233

Koncernens balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Grunde og bygninger		18.000	22.454
Investeringsjendomme		577.586	416.620
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		960	762
Indretning af lejede lokaler		94	0
Materielle aktiver	8	596.640	439.836
Kapitalandele i associerede virksomheder		62.240	56.556
Deposita		376	786
Finansielle aktiver	9	62.616	57.342
Anlægsaktiver		659.256	497.178
Varer under fremstilling		93.130	83.715
Forudbetalinger for varer		22.291	39.478
Varebeholdninger		115.421	123.193
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		650	411
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12.332	9.185
Andre tilgodehavender		13.860	24.478
Periodeafgrænsningsposter	10	610	676
Tilgodehavender		27.452	34.750
Likvide beholdninger		23.013	7.636
Omsætningsaktiver		165.886	165.579
Aktiver		825.142	662.757

Passiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		61.779	56.094
Overført overskud eller underskud		251.710	224.804
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		313.569	280.978
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		8.532	1.207
Egenkapital		322.101	282.185
Udskudt skat	11	36.917	26.189
Andre hensatte forpligtelser	12	5.005	4.603
Hensatte forpligtelser		41.922	30.792
Gæld til realkreditinstitutter		331.560	112.989
Bankgæld		44.074	42.926
Skyldig skat		1.598	0
Anden gæld		19.995	29.722
Langfristede gældsforpligtelser	13	397.227	185.637
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	13.696	6.628
Bankgæld		1.635	74.783
Deposita		8.293	1.458
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.914	2.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.701	30.618
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		13.216	40.142
Skyldig skat		0	295
Anden gæld	14	18.154	6.818
Periodeafgrænsningsposter	15	1.283	1.351
Kortfristede gældsforpligtelser		63.892	164.143
Gældsforpligtelser		461.119	349.780
Passiver		825.142	662.757
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	17		
Eventualforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		

Transaktioner med nærtstående parter	20
Dattervirksomheder	21

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer t.kr.
Egenkapital primo	80	56.094	224.804	0	280.978
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(2.000)	(2.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(1.126)	0	(1.126)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(20.990)	20.990	0	0
Overført til reserver	0	26.675	(26.675)	0	0
Årets resultat	0	0	33.717	2.000	35.717
Egenkapital ultimo	80	61.779	251.710	0	313.569

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.207	282.185
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(2.000)
Øvrige egenkapitalposter	13	(1.113)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	0
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	7.312	43.029
Egenkapital ultimo	8.532	322.101

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Driftsresultat		34.747	48.586
Af- og nedskrivninger		4.624	579
Andre hensatte forpligtelser		402	370
Ændringer i arbejdskapital	16	23.548	97.692
Dagsværdi i driftsresultat		(32.197)	(39.698)
Pengestrømme vedrørende primær drift		31.124	107.529
Modtagne finansielle indtægter		8.945	1.812
Betalte finansielle omkostninger		(15.009)	(7.854)
Refunderet/(betalt) skat		0	(1.633)
Pengestrømme vedrørende drift		25.060	99.854
Køb mv. af materielle aktiver		(145.221)	(191.142)
Køb af finansielle aktiver		(410)	(288)
Salg af finansielle aktiver		0	27
Modtagne udbytter		20.990	9.000
Udlån		0	33.575
Pengestrømme vedrørende investeringer		(124.641)	(148.828)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(99.581)	(48.974)
Optagelse af lån		226.937	183.743
Afdrag på lån mv.		(110.266)	(129.543)
Udbetalt udbytte		(2.000)	(2.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		114.671	52.200
Ændring i likvider		15.090	3.226
Likvider primo		6.288	3.062
Likvider ultimo		21.378	6.288

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	23.013	7.636
Kortfristet gæld til banker	(1.635)	(1.348)
Likvider ultimo	21.378	6.288

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Gager og lønninger	7.171	7.612
Pensioner	264	260
Andre omkostninger til social sikring	83	89
Andre personaleomkostninger	134	173
	7.652	8.134
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	13	14

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B, stk. 3, er oplysning om vederlag til direktionen undladt.

3 Af- og nedskrivninger

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	607	579
Nedskrivninger af materielle aktiver	4.017	0
	4.624	579

4 Andre finansielle indtægter

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	1.111
Renteindtægter i øvrigt	108	63
Valutakursreguleringer	82	144
Øvrige finansielle indtægter	8.755	494
	8.945	1.812

5 Andre finansielle omkostninger

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	11.659	5.520
Valutakursreguleringer	11	11
Øvrige finansielle omkostninger	3.339	2.323
	15.009	7.854

6 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	1.598	0
Ændring af udskudt skat	10.728	10.183
Regulering vedrørende tidligere år	0	34
	12.326	10.217

7 Forslag til resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	2.000	2.000
Overført resultat	33.717	37.531
Minoritetsinteressers andel af resultatet	7.312	1.702
	43.029	41.233

8 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.
Kostpris primo	24.530	327.772	1.531	130
Overførsler	1.929	9.629	0	0
Tilgange	0	135.014	462	116
Afgange	0	(15.874)	0	0
Kostpris ultimo	26.459	456.541	1.993	246
Af- og nedskrivninger primo	(2.076)	0	(769)	(130)
Overførsler	(2.045)	0	0	0
Årets nedskrivninger	(4.017)	0	0	0
Årets afskrivninger	(321)	0	(264)	(22)
Af- og nedskrivninger ultimo	(8.459)	0	(1.033)	(152)
Dagsværdireguleringer primo	0	88.848	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	32.197	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	121.045	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.000	577.586	960	94

Område	Anvendelse	Metode	Afkast	Værdi (t.kr.)	Ændring af	Ændring af
					værdi ved afkast + 0,5%	værdi ved afkast - 0,5%
København Nord	Bolig	Sammenlignelige handler	I/A	160.634	I/A	I/A
Storkøbenhavn	Bolig	Afkastbaseret	4,25%	216.500	(22.423)	28.403
Sønderjylland	Logistik/Lager	Afkastbaseret	6,30%	117.000	(8.644)	10.142
Roskilde	Bolig	Afkastbaseret	4,00%	54.932	(6.000)	7.715
Dubai	Kontor	Afkastbaseret	5,52%	28.520	(2.369)	2.841
I alt				577.586		

København Nord

Koncernen besidder 26 lejligheder pr. 30. september 2020, der har et samlet areal på 2.656 kvm. Ejendommene er færdigopført i slutningen af sidste regnskabsår, og er herefter fuldt udlejet. Ejendommene udlejes til beboelse, og er værdiansat på baggrund af sammenlignelige handler for ejendomme opført og solgt af koncernen i indeværende regnskabsår.

Storkøbenhavn

Koncernen besidder 56 rækkehuse i Storkøbenhavn pr. 30. september 2020. Ejendommene er færdigopført i indeværende regnskabsår, og er pr. balancedagen fuldt udlejet. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommene et afkast i niveauet 4,25%, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 4,0-4,5%.

Sønderjylland

Koncernen besidder pr. 30. september 2020 én ejendom i Sønderjylland. Ejendommen, der er en lagerbygning, er erhvervet i 2008 og er aktuelt fuldt udlejet pr. balancedagen og der er derfor ikke budgetteret med tomgang i værdiansættelsen. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 6,3%, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 6 - 7%.

Roskilde

Koncernen besidder 15 rækkehuse i Roskilde pr. 30. september 2020. Ejendommen udlejes til boligformål, og den realiserede tomgangsprocent for 2019/20 udgør 3%. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommene et afkast i niveauet 4,0%, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 4,0 - 4,25 %.

Dubai

Koncernen besidder investeringsejendomme bestående af kontoretager beliggende i Dubai. Kontoretagerne udlejes til kontorformål, og er fuldt udlejet pr. balancedagen. Ejendommene er værdiansat til 28.520 mio. kr. baseret på en afkastbaseret model. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,52%.

9 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Deposita t.kr.
Kostpris primo	461	786
Tilgange	0	5
Afgange	0	(415)
Kostpris ultimo	461	376
Opskrivninger primo	56.095	0
Andel af årets resultat	33.984	0
Udbytte	(20.990)	0
Andre reguleringer	(7.310)	0
Opskrivninger ultimo	61.779	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	62.240	376

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
CECR Udvikling 1 ApS	Solrød Strand	50
CECR Invest 1 ApS	Solrød Strand	50
CECN ApS	København	50
P/S Søvinget	København	49,90
Komplementarselskabet Søsvinget ApS	København	49,90
Fellow Tennant Solutions FZ-LLC	Dubai	40

10 Periodeafgrænsningsposter

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

11 Udskudt skat

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Materielle aktiver	36.796	27.267
Varebeholdninger	75	0
Tilgodehavender	46	0
Forpligtelser	0	50
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(1.128)
Udskudt skat i alt	36.917	26.189

	2019/20	2018/19
Bevægelser i året	t.kr.	t.kr.
Primo	26.189	16.006
Indregnet i resultatopgørelsen	10.728	10.183
Ultimo	36.917	26.189

12 Andre hensatte forpligtelser

Et selskab i koncernen har modtaget en afgørelse fra Landsskatteretten, hvori den anvendte forretningsmodel momsmæssigt er blevet underkendt. Det er ledelsens opfattelse, at forretningsmodellen er i overensstemmelse med gældende momslovgivning, og at Landsskatterettens fortolkning og fremlæggelse af sagen ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold og gældende praksis, hvorfor afgørelsen forventes anket til højere instans. Ledelsen fremhæver, at der i sagens natur er en skøns- og procesmæssig usikkerhed knyttet til opgørelsen af den hensatte forpligtelse. Landsskatterettens samlede krav inkl. renter udgør på balancedagen ca. 19 mio. kr.

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.333	2.044	331.560	297.881
Bankgæld	7.400	1.620	44.074	9.300
Skyldig skat	0	0	1.598	0
Anden gæld	2.963	2.964	19.995	0
	13.696	6.628	397.227	307.181

14 Anden gæld

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Moms og afgifter	6.704	3.873
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	1.170	282
Feriepengeforpligtelser	578	554
Anden gæld i øvrigt	9.702	2.109
	18.154	6.818

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiverne omfatter forudbetalte indtægter.

16 Ændring i arbejdskapital

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	7.772	85.815
Ændring i tilgodehavender	22.948	(3.657)
Ændring i leverandørgæld mv.	(13.803)	15.534
Andre ændringer	6.631	0
	23.548	97.692

17 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	1.205	1.695

18 Eventualforpligtelser

	2019/20t.	2018/19t.
	kr.	kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	18.000	18.000
Eventualforpligtelser i alt	18.000	18.000

Kautionsforpligtelser omfatter væsentligst kautioner for associerede virksomheders bankgæld.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 660.196 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i associerede virksomheder er stillet sikkerhed i form af pant i anparter i de associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 37.661 t.kr.

20 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

Koncernen har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

- Udbetaling og modtagelse af udbytte
- Mellemværende og rente heraf
- Løn og gager udgiftsført under personaleomkostninger

21 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Røsler Holding ApS	København	ApS	100
Ejendomsselskabet Casa Nord ApS	København	ApS	100
Bjerndrupvej 51 ApS	København	ApS	100
Baloo Properties ApS	København	ApS	100
Værebros Golf Center ApS	København	ApS	100
JEFO Golf ApS	København	ApS	100
UAE Ejendomme ApS	København	ApS	100
Kirk Udlejning ApS	København	ApS	100
Æbleplantagen ApS	København	ApS	100
Østergade, Bjerringbro ApS	København	ApS	100
Sundmolen 5.01 ApS	København	ApS	100
Lysningen Trekrøner ApS	København	ApS	100
Tværhøjgård E3 ApS	København	ApS	100
Egesletten ApS	København	ApS	100
Lammekær ApS	København	ApS	75
Lammekær 1 - 56 ApS	København	ApS	75

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(86)	(85)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.184	39.390
Andre finansielle indtægter	1	406	428
Andre finansielle omkostninger	2	(210)	(163)
Resultat før skat		36.294	39.570
Skat af årets resultat	3	(24)	(40)
Årets resultat	4	36.270	39.530

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		311.092	274.909
Finansielle aktiver	5	311.092	274.909
Anlægsaktiver		311.092	274.909
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.040	10.908
Tilgodehavender		10.040	10.908
Omsætningsaktiver		10.040	10.908
Aktiver		321.132	285.817

Passiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		224.909	224.909
Overført overskud eller underskud		88.260	55.990
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000	0
Egenkapital		315.249	280.979
Skyldige sambeskatningsbidrag		24	40
Langfristede gældsforpligtelser		24	40
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86	84
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.710	4.690
Skyldig skat		63	24
Kortfristede gældsforpligtelser		5.859	4.798
Gældsforpligtelser		5.883	4.838
Passiver		321.132	285.817
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		
Transaktioner med nærtstående parter	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.
Egenkapital primo	80	224.909	55.990	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(2.000)	0
Årets resultat	0	0	32.270	2.000	2.000
Egenkapital ultimo	80	224.909	88.260	0	2.000

	I alt t.kr.
Egenkapital primo	280.979
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(2.000)
Årets resultat	36.270
Egenkapital ultimo	315.249

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	406	428
	406	428

2 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Øvrige finansielle omkostninger	210	163
	210	163

3 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	24	40
	24	40

4 Forslag til resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	2.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	2.000	2.000
Overført resultat	32.270	37.530
	36.270	39.530

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	49.999
Kostpris ultimo	49.999
Opskrivninger primo	224.909
Andel af årets resultat	36.184
Opskrivninger ultimo	261.093
Regnskabsmæssig værdi ultimo	311.092

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6 Eventualforpligtelser

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

7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

8 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

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.

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 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 udøve 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 af 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra:

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelser af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter,

herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders 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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver 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.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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
Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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

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

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

Varebeholdninger

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

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 det tidspunkt, hvor det er vedtaget 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget

goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

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

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til igangværende retssager.

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

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, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, 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 skat.

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 aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er 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.