



Røsler Heaven ApS

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

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.01.2022

Torben Røsler
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020/21	9
Koncernens balance pr. 30.09.2021	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21	24
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2021	25
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21	27
Modervirksomhedens noter	28
Anvendt regnskabspraksis	30

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Røslers Heaven ApS

Nyhavn 63, 3.

1051 København K

CVR-nr.: 33042299

Stiftelsesdato: 11.06.2010

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Direktion

Torben Røslers

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for Røslers 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. 30.09.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.01.2022

Direktion

Torben Røslers

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Røsler Heaven ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Røsler Heaven ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 25.01.2022

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

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	25.813	14.826	17.601	13.405	27.967
Driftsresultat	59.618	34.747	48.586	13.222	25.111
Resultat af finansielle poster	(3.683)	(6.064)	(6.042)	(9.523)	(5.432)
Årets resultat	55.497	43.029	41.233	58.072	28.973
Årets resultat ekskl. minoriteter	52.708	35.717	39.531	59.371	28.973
Balancesum	889.075	825.142	662.757	545.113	438.672
Investeringer i materielle aktiver	80.749	135.592	191.142	6.812	3.356
Egenkapital	377.276	322.101	282.185	241.959	186.078
Egenkapital ekskl. minoriteter	365.955	313.569	280.978	243.447	186.078
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(92.257)	25.060	(126.790)	(39.070)	11.230
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	75.700	(124.641)	73.485	(2.628)	9.762
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	17.124	114.671	59.434	34.156	8.834
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	15,51	12,01	15,08	27,64	16,79
Soliditetsgrad (%)	41,16	38,00	42,40	44,66	42,42

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

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

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 55.497 t.kr. koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på 889.075 t.kr. og en egenkapital på 365.957 t.kr. ekskl. minoriteter.

Årets resultat kan primært henføres til positive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme, hvortil der bemærkes at årets afhændelse af investeringsejendomme i al væsentlighed er sket til de bogførte værdier.

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.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat før skat og eksklusive værdireguleringer samt gevinst og tab ved salg af ejendomme er i overensstemmelse med forventningerne ved begyndelsen af regnskabsåret.

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

For regnskabsåret 2021/22 forventes et resultat før skat på 8 - 12 mio.kr., eksklusive værdireguleringer samt gevinst og tab ved salg af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		25.813	14.826
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		43.703	32.197
Personaleomkostninger	2	(6.968)	(7.652)
Af- og nedskrivninger	3	(2.930)	(4.624)
Driftsresultat		59.618	34.747
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		10.714	26.672
Andre finansielle indtægter	4	799	8.945
Andre finansielle omkostninger	5	(4.482)	(15.009)
Resultat før skat		66.649	55.355
Skat af årets resultat	6	(11.152)	(12.326)
Årets resultat	7	55.497	43.029

Koncernens balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Grunde og bygninger		0	18.000
Investeringsjendomme		549.825	577.586
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		636	960
Indretning af lejede lokaler		0	94
Materielle aktiver	8	550.461	596.640
Kapitalandele i associerede virksomheder		65.358	62.240
Andre værdipapirer og kapitalandele		21.080	0
Deposita		515	376
Finansielle aktiver	9	86.953	62.616
Anlægsaktiver		637.414	659.256
Varer under fremstilling		136.245	93.130
Fremstillede varer og handelsvarer		22.291	0
Forudbetalinger for varer		12.200	22.291
Varebeholdninger	10	170.736	115.421
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.082	650
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		23.387	12.332
Andre tilgodehavender		18.856	13.860
Periodeafgrænsningsposter	11	655	610
Tilgodehavender		58.980	27.452
Likvide beholdninger		21.945	23.013
Omsætningsaktiver		251.661	165.886
Aktiver		889.075	825.142

Passiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		65.194	61.779
Overført overskud eller underskud		297.681	249.710
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000	2.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		365.955	313.569
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		11.321	8.532
Egenkapital		377.276	322.101
Udskudt skat	12	38.310	36.917
Andre hensatte forpligtelser	13	1.597	5.005
Hensatte forpligtelser		39.907	41.922
Gæld til realkreditinstitutter		307.564	331.560
Bankgæld		18.883	44.074
Leverandører af varer og tjenesteydelser		208	0
Skyldig skat		4.466	1.598
Anden gæld		17.886	19.995
Langfristede gældsforpligtelser	14	349.007	397.227
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	13.696	13.696
Bankgæld		68.311	1.635
Deposita		6.836	8.293
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.404	1.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.447	5.701
Gæld til associerede virksomheder		205	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.059	13.216
Skyldig skat		2.473	0
Anden gæld	15	16.454	18.154
Periodeafgrænsningsposter	16	0	1.283
Kortfristede gældsforpligtelser		122.885	63.892
Gældsforpligtelser		471.892	461.119
Passiver		889.075	825.142

Begivenheder efter balancedagen

1

Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19
Transaktioner med nærtstående parter	20
Dattervirksomheder	21

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.
Egenkapital primo	80	61.779	249.710	2.000	313.569
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)	(2.000)
Værdireguleringer	0	0	1.678	0	1.678
Overført til reserver	0	3.415	(3.415)	0	0
Årets resultat	0	0	49.708	3.000	52.708
Egenkapital ultimo	80	65.194	297.681	3.000	365.955

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	8.532	322.101
Udbetalt ordinært udbytte	0	(2.000)
Værdireguleringer	0	1.678
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	2.789	55.497
Egenkapital ultimo	11.321	377.276

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Driftsresultat		59.618	34.747
Af- og nedskrivninger		561	4.624
Andre hensatte forpligtelser		(3.408)	402
Ændringer i arbejdskapital	17	(97.219)	23.548
Dagsværdi i driftsresultat		(43.703)	(32.197)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(84.151)	31.124
Modtagne finansielle indtægter		799	8.945
Betalte finansielle omkostninger		(4.487)	(15.009)
Refunderet/(betalt) skat		(4.418)	0
Pengestrømme vedrørende drift		(92.257)	25.060
Køb mv. af materielle aktiver		(79.489)	(145.221)
Salg af materielle aktiver		168.811	0
Køb af finansielle aktiver		(21.219)	(410)
Salg af finansielle aktiver		3.876	0
Modtagne udbytter		3.721	20.990
Pengestrømme vedrørende investeringer		75.700	(124.641)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(16.557)	(99.581)
Optagelse af lån		19.124	226.937
Afdrag på lån mv.		0	(110.266)
Udbetalt udbytte		(2.000)	(2.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		17.124	114.671
Ændring i likvider		567	15.090
Likvider primo		21.378	6.288
Likvider ultimo		21.945	21.378

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	21.945	23.013
Kortfristet gæld til banker	0	(1.635)
Likvider ultimo	21.945	21.378

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

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	6.504	7.171
Pensioner	261	264
Andre omkostninger til social sikring	94	83
Andre personaleomkostninger	109	134
	6.968	7.652
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	12	13

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

3 Af- og nedskrivninger

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	561	606
Nedskrivninger af materielle aktiver	0	4.018
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	2.369	0
	2.930	4.624

4 Andre finansielle indtægter

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	550	0
Renteindtægter i øvrigt	247	108
Valutakursreguleringer	2	82
Øvrige finansielle indtægter	0	8.755
	799	8.945

5 Andre finansielle omkostninger

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	24	0
Renteomkostninger i øvrigt	3.679	11.661
Valutakursreguleringer	26	11
Øvrige finansielle omkostninger	753	3.337
	4.482	15.009

6 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	784	1.598
Ændring af udskudt skat	10.368	10.728
	11.152	12.326

7 Forslag til resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	3.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	2.000
Overført resultat	49.708	33.717
Minoritetsinteressers andel af resultatet	2.789	7.312
	55.497	43.029

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	26.459	456.541	1.993	246
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	5.166	74.788	690	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	(80.924)	0	0
Tilgange	0	0	105	0
Afgange	(31.625)	(26.357)	(1.268)	(246)
Kostpris ultimo	0	424.048	1.520	0
Af- og nedskrivninger primo	(8.459)	0	(1.033)	(152)
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(713)	0	(546)	0
Årets afskrivninger	(208)	0	(337)	(16)
Tilbageførsel ved afgange	9.380	0	1.032	168
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	(884)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	121.045	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	43.704	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(38.972)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	125.777	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	549.825	636	0

Område	Anvendelse	Metode	Afkast	Værdi (t.kr.)	Ændring af værdi ved afkast	
					+0,25%	-0,25%
København Nord	Beboelse	Sammenlignelige handler	I/A	169.194	I/A	I/A
Storkøbenhavn	Beboelse	Afkastbaseret	3,93%	225.000	-13.457	15.285
Sønderjylland	Logistik/lager	Anskaffelsværdi	I/A	44.650	I/A	I/A
Roskilde	Beboelse	Afkastbaseret	3,70%	62.200	-3.937	4.507
Køge	Beboelse	Anskaffelsværdi	I/A	30.138	I/A	I/A
Dubai	Kontor	Afkastbaseret	6,13%	17.391	-681	739
Dubai	Kontor	Sammenlignelige handler	I/A	1.251	I/A	I/A
				549.823		

København Nord

Koncernen besidder 25 lejligheder pr. 30. september 2021, der har et samlet areal på 2.499 kvm.

Ejendommene udlejes til beboelse, og er værdiansat på baggrund af sammenlignelige handler for ejendomme opført og solgt af koncernen i indværende regnskabsår.

Storkøbenhavn

Koncernen besidder 56 rækkehuse i Storkøbenhavn pr. 30. september 2021.

På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommene et afkast i niveauet 3,93 %, hvilket svarer til de aktuelle markedsafkast som ligger i niveauet 3,5-4,0 %. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,25 % medfører dette en reduktion i ejendomsværdien på 13.457 t.kr.

Sønderjylland

Koncernen besidder pr. 30. september 2021 3 logistik ejendomme i Sønderjylland. Ejendommene er erhvervet pr. 01.09.2021 og er fuldt udlejede pr. balancedagen.

Ejendommene er værdiansat til overdragelsesprisen, som anses at være udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Roskilde

Koncernen besidder 15 rækkehuse i Roskilde pr. 30. september 2021. 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 3,7 %. Værdiansættelsen udgør 32.095 kr./kvm., hvilket svarer til sammenlignelige transaktioner i området. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,25 % medfører dette en reduktion i ejendomsværdien på 3.937 t.kr.

Køge

Koncernen besidder 10 rækkehuse i Køge, som er udlejede til beboelse.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er sket med udgangspunkt i den værdiansættelse, som ejendommene var indregnet til i forbindelse med, at koncernen ved en selskabshandel erhvervede ejendommene til pr. 1. august 2021.

Dubai

Selskabets investeringsejendomme omfatter en hel kontoretage på 1.100 Sq. M. og en del af en kontoretage på 438 Sq. m. i Jumeirah Lake Towers.

Selskabets etage 12 er 100 % udlejet til en årlig bruttoleje på 1.069 t.kr. Afkastkravet (brutto) er på baggrund af markedsanalyse og lignende transaktioner fastsat til 6,13 % pr. 30.09.2021. En ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil ændre dagsværdien med -681 t.kr. / +739 t.kr.

Selskabets enhed på etage 28 står tom pr. 30.09.2021. Enheden er værdiansat på baggrund af transaktioner på samme etage i ejendommen.

9 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.	Deposita t.kr.
Kostpris primo	461	0	376
Overførsler	(274)	0	0
Tilgange	0	21.080	144
Afgange	(27)	0	(5)
Kostpris ultimo	160	21.080	515
Opskrivninger primo	61.779	0	0
Overførsler	(3.063)	0	0
Andel af årets resultat	10.714	0	0
Udbytte	(3.721)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(511)	0	0
Opskrivninger ultimo	65.198	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.358	21.080	515

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
CECR Udvikling 1 ApS	Solrød Strand	50
CECN ApS	København	50
Fellow Tennant Solutions FZ-LLC	Dubai	40

10 Varebeholdninger

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	1.338	0

11 Periodeafgrænsningsposter

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

12 Udskudt skat

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Materielle aktiver	25.499	36.796
Varebeholdninger	13.052	75
Tilgodehavender	(25)	46
Forpligtelser	(216)	0
Udskudt skat i alt	38.310	36.917

Bevægelser i året	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Primo	36.918	26.189
Indregnet i resultatopgørelsen	10.368	10.728
Afgang ved salg af virksomhed	(14.712)	0
Tilgang ved køb af virksomhed	5.736	0
Ultimo	38.310	36.917

13 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. Landsskatterettens samlede krav inkl. renter udgør på balancedagen ca. 20 mio. kr.

Et selskab i koncernen har en igangværende retssag mod en entreprenør i forbindelse med opførelsen af selskabets boligejendomme. Entreprenøren fik i byretten godkendt et krav på ca. 2.200 t.kr. inklusive sagsomkostninger. Selskabet har anket sagen til Østre Landsret med krav om frifindelse. Der er på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten usikkerhed om de økonomiske konsekvenser af det endelige udfald af sagen.

Ledelsen fremhæver, at der i sagens natur er en skøns- og procesmæssig usikkerhed knyttet til opgørelsen af de hensatte forpligtelser.

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.063	3.332	307.564	285.770
Bankgæld	4.400	7.400	18.883	1.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	208	0
Skyldig skat	0	0	4.466	0
Anden gæld	3.233	2.964	17.886	7.750
	13.696	13.696	349.007	294.920

15 Anden gæld

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Moms og afgifter	6.197	6.704
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	520	1.170
Feriepengeforpligtelser	418	578
Anden gæld i øvrigt	9.319	9.702
	16.454	18.154

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiverne omfatter forudbetalte indtægter.

17 Ændring i arbejdskapital

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	(55.313)	7.772
Ændring i tilgodehavender	(31.529)	22.948
Ændring i leverandørgæld mv.	(10.599)	(13.803)
Andre ændringer	222	6.631
	(97.219)	23.548

18 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	869	1.205

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 de pantsatte ejendomme udgør 602.991 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i associerede virksomheder er stillet sikkerhed i form af pant i anparten i de associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 65.356 t.kr.

Koncernen har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Tinglev Logistik ApS' mellemværende med Danske Bank.

Koncernen har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Trylleby ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, dog begrænset til 10.000 t.kr. Medkautionister består af CEC Group Holding ApS.

Koncernen har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for CECR Invest 1 ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, dog begrænset til 13.500 t.kr. Medkautionister består af CEC Group Holding ApS.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for CECR Udvikling 1 ApS' mellemværende med Ringkjøbing

Landbobank.

Koncernen har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for CECN ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, dog begrænset til 50 % af mellemværendet. Medkautionister består af Torben Røsler.

Koncernen har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Ved Svinget ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, dog begrænset til 15.000 t.kr. Medkautionister består af Tinglev Logistik ApS og CEC Group Holding ApS.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for Skovgårdene ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank.

20 Transaktioner med nærtstående parter

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
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
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
Hermesvej ApS	København	ApS	100
Søsvinget ApS	København	ApS	100
Casa Nord Projektselskab 1 ApS	København	ApS	100
AAV 9200 ApS	København	ApS	100
Lammekær ApS	København	ApS	75
Lammekær 1 - 56 ApS	København	ApS	75

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(104)	(86)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		52.676	36.184
Andre finansielle indtægter	1	219	406
Andre finansielle omkostninger	2	(105)	(210)
Resultat før skat		52.686	36.294
Skat af årets resultat	3	22	(24)
Årets resultat	4	52.708	36.270

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		363.769	311.093
Finansielle aktiver	5	363.769	311.093
Anlægsaktiver		363.769	311.093
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.306	10.040
Tilgodehavender		2.306	10.040
Omsætningsaktiver		2.306	10.040
Aktiver		366.075	321.133

Passiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		313.768	224.909
Overført overskud eller underskud		49.109	88.260
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000	2.000
Egenkapital		365.957	315.249
Skyldige sambeskatningsbidrag		2	24
Langfristede gældsforpligtelser		2	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91	87
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	5.710
Skyldig skat		1	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		24	63
Kortfristede gældsforpligtelser		116	5.860
Gældsforpligtelser		118	5.884
Passiver		366.075	321.133
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		
Transaktioner med nærtstående parter	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	80	224.909	88.260	2.000	315.249
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)	(2.000)
Overført til reserver	0	88.859	(88.859)	0	0
Årets resultat	0	0	49.708	3.000	52.708
Egenkapital ultimo	80	313.768	49.109	3.000	365.957

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	219	406
	219	406

2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Øvrige finansielle omkostninger	105	210
	105	210

3 Skat af årets resultat

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Aktuel skat	2	24
Regulering vedrørende tidligere år	(24)	0
	(22)	24

4 Forslag til resultatdisponering

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	3.000	2.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	2.000
Overført resultat	49.708	32.270
	52.708	36.270

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	50.000
Kostpris ultimo	50.000
Opskrivninger primo	261.093
Andel af årets resultat	52.676
Opskrivninger ultimo	313.769
Regnskabsmæssig værdi ultimo	363.769

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6 Eventualforpligtelser

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

7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

8 Transaktioner med nærtstående parter

Moderselskabet har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

- Udbetaling og modtagelse af udbytte
- Mellemværende og rente heraf

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 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 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 klassificeret som lagerejendomme 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.

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 eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

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

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

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

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.