

Continental Ejendomme A/S

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte
CVR-nr. 55 12 04 12

Årsrapport for regnskabsåret 01.09.17 - 31.08.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.01.19

Carsten Bruun Jensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

Selskabet

Continental Ejendomme A/S
c/o Dansk Forvaltningsselskab A/S
Kongelysvej 11
2820 Gentofte
Telefon: 32 95 11 11
Telefax: 32 95 03 11
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 55 12 04 12
Stiftet: 10. december 1954
Regnskabsår: 01.09 - 31.08

Direktion

Poul Rørsgaard

Bestyrelse

Poul Rørsgaard
Kirsten Rørsgaard
Ann-Sofie Rørsgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.17 - 31.08.18 for Continental Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.17 - 31.08.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 17. januar 2019

Direktionen

Poul Rørsgaard

Bestyrelsen

Poul Rørsgaard

Kirsten Rørsgaard

Ann-Sofie Rørsgaard

Til kapitalejeren i Continental Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Continental Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.09.17 - 31.08.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.17 - 31.08.18 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 17. januar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9441

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i finansiering, besiddelse og administration af fast ejendom samt investering i aktier, obligationer og pantebreve.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.09.17 - 31.08.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markeds-mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes huslejeindtægt og lejeniveau. Afkastkravet er for selskabets ejendomme fastholdt i intervallet 5,75 - 10 % i 2017/18, hvilket afspejler den generelle markedsudvikling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.09.17 - 31.08.18 udviser et resultat på DKK 44.209.124 mod DKK 28.247.304 for tiden 01.09.16 - 31.08.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 541.746.279.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	Bruttofortjeneste	11.074.810	6.638.644
2	Personaleomkostninger	-3.198.615	-1.442.932
	Resultat før af- og nedskrivninger	7.876.195	5.195.712
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.500	-101.754
	Resultat før dagsværdireguleringer	7.792.695	5.093.958
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	25.200.000	-15.300.000
	Resultat af primær drift	32.992.695	-10.206.042
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.093.988	17.111.484
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.181.775	2.560.635
3	Andre finansielle indtægter	22.137.235	39.913.625
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-12.266.280
4	Andre finansielle omkostninger	-2.353.296	-5.055.249
	Resultat før skat	56.052.397	32.058.173
	Skat af årets resultat	-11.843.273	-3.810.869
	Årets resultat	44.209.124	28.247.304
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-6.078.186
	Overført resultat	44.209.124	34.325.490
	I alt	44.209.124	28.247.304

	31.08.18	31.08.17
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	230.200.000	215.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	250.500	0
5 Materielle anlægsaktiver i alt	230.450.500	215.500.000
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44.139.275	29.161.485
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	26.592.894	20.914.722
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	3.327.636	3.271.008
7 Andre tilgodehavender	57.319.058	46.677.982
Finansielle anlægsaktiver i alt	131.378.863	100.025.197
Anlægsaktiver i alt	361.829.363	315.525.197
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.620	292.622
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	216.082.574	171.195.374
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	27.822	27.822
Andre tilgodehavender	30.146.739	122.475.485
Periodeafgrænsningsposter	3.315.776	694.224
Tilgodehavender i alt	249.634.531	294.685.527
Andre værdipapirer og kapitalandele	50.015.958	52.719.146
Værdipapirer og kapitalandele i alt	50.015.958	52.719.146
Likvide beholdninger	2.869.152	2.094.700
Omsætningsaktiver i alt	302.519.641	349.499.373
Aktiver i alt	664.349.004	665.024.570

PASSIVER		31.08.18	31.08.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	10.360.000	10.360.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	531.386.279	487.177.155
	Egenkapital i alt	541.746.279	497.537.155
	Hensættelser til udskudt skat	36.737.918	30.876.709
	Hensatte forpligtelser i alt	36.737.918	30.876.709
8	Gæld til realkreditinstitutter	9.811.866	19.799.568
8	Anden gæld	5.578.128	5.305.613
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.389.994	25.105.181
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	999.684	1.330.179
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.965.263	27.580.529
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.665.113	2.744.340
	Gæld til tilknyttede virksomheder	38.262.713	38.881.835
	Deposita	0	1.584.084
	Selskabsskat	12.698.979	19.599.570
	Anden gæld	9.732.773	18.693.546
	Periodeafgrænsningsposter	1.150.288	1.091.442
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	70.474.813	111.505.525
	Gældsforpligtelser i alt	85.864.807	136.610.706
	Passiver i alt	664.349.004	665.024.570
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Nærtstående parter		

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.09.17 - 31.08.18			
Saldo pr. 01.09.17	10.360.000	0	487.177.155
Forslag til resultatdisponering	0	0	44.209.124
Saldo pr. 31.08.18	10.360.000	0	531.386.279

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.09.17 - 31.08.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerereserve samt andre markeds-mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens huslejeindtægt og lejeniveau. Afkastkravet er for selskabets ejendomme fastholdt i intervallet 5,75 - 10 % i 2017/18, hvilket afspejler den generelle markedsudvikling.

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	3.112.297	1.306.266
Pensioner	41.873	84.751
Andre omkostninger til social sikring	22.340	26.800
Andre personaleomkostninger	22.105	25.115
I alt	3.198.615	1.442.932

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	4
------------------------------------------	---	---

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	4.844.179	4.039.347
Øvrige finansielle indtægter	17.293.056	35.874.278
I alt	22.137.235	39.913.625

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	680.304	764.487
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.672.992	4.290.762
I alt	2.353.296	5.055.249

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.09.17	200.239.760	857.678
Tilgang i året	0	334.000
Afgang i året	-11.000.000	-267.016
Kostpris pr. 31.08.18	189.239.760	924.662
Af- og nedskrivninger pr. 01.09.17	0	-857.678
Afskrivninger i året	0	-83.500
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	267.016
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.18	0	-674.162
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.17	15.260.240	0
Dagsværdireguleringer i året	25.700.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.18	40.960.240	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.18	230.200.000	250.500

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 5,75 - 10 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.09.17	50.291.638	10.800.000	8.631.220
Tilgang i året	50.000.003	4.496.400	0
Kostpris pr. 31.08.18	100.291.641	15.296.400	8.631.220
Opskrivninger pr. 01.09.17	-26.130.150	10.114.719	-453.700
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	141.570
Opskrivninger i året	0	297.672	0
Nedskrivninger i året	-41.625.717	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	11.227.905	884.103	0
Opskrivninger pr. 31.08.18	-56.527.962	11.296.494	-312.130
Af- og nedskrivninger pr. 01.09.17	0	0	-4.906.512
Nedskrivninger i året	0	0	-84.942
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	375.596	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.18	375.596	0	-4.991.454
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.18	44.139.275	26.592.894	3.327.636
Navn og hjemsted:			Ejerandel
Dattervirksomheder:			
Sydmarken 2008 A/S, Gentofte			100%
Parkeringskælderens Hulgårds Have ApS, København			100%
Priorparken Ejendomme ApS, København			100%
Søborg Hovedgade 65-67 ApS, Gentofte			100%
Center Bygmarken ApS, Gentofte			100%
Lars Larsen Watches A/S, Svendborg			75%

6. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Brasilien Capital ApS, Gentofte	50%
REFIMA CAPITAL PARTNERS A/S, Gentofte	32%

7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.09.17	54.037.751
Tilgang i året	8.615.626
Afgang i året	-3.733.166
Kostpris pr. 31.08.18	58.920.211
Nedskrivninger pr. 01.09.17	-7.359.768
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	5.758.615
Nedskrivninger pr. 31.08.18	-1.601.153
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.18	57.319.058

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.08.18	Gæld i alt 31.08.17
Gæld til realkreditinstitutter	999.684	5.807.183	10.811.550	21.129.747
Anden gæld	0	0	5.578.128	5.305.613
I alt	999.684	5.807.183	16.389.678	26.435.360

9. Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække valutakursrisikoen på investeringer i udenlandsk valuta. Der indgås kun valutatermins-kontrakter med modparter (danske pengeinstitutter), som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingbureau.

10. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 10 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 6, i alt t.DKK 55.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet v. Rørsgaard Trading A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvær.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.812 er der givet ejerpantebrev t.DKK 17.034 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 204.500.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 5.965 er der stillet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 50.016.

Herudover har selskabet stillet sikkerhed i værdipapirer t.DKK 50.016 for gæld til kreditinstitutter i andre virksomheder, der på balancedagen udgør t.DKK 2.576.

12. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden v. Rørsgaard Trading A/S, København.

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af v. Rørsgaard Trading A/S, København, CVR-nr. 24 42 91 13, der udarbejder koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Selskabets andele i fælles kontrollerede virksomheder anses for joint ventures. Joint ventures er associerede virksomheder, der ledes sammen med en eller flere andre virksomheder. Indregning og måling af kapitalandele i joint ventures følger regnskabspraksis for kapitalandele i associerede virksomheder, jf. nedenfor.

Kapitalandele i dattervirksomheders og associerede virksomheders indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem et fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemgøres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendel-

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

sen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.