

# Continental Ejendomme A/S

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.09.20 - 31.08.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.01.22

Poul Rørsgaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

---

---

**Selskabet**

---

Continental Ejendomme A/S  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte  
Telefon: 39 30 60 88  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 55 12 04 12  
Regnskabsår: 01.09 - 31.08

---

**Direktion**

---

Poul Rørsgaard

---

**Bestyrelse**

---

Poul Rørsgaard  
Kirsten Stilhoff Rørsgaard  
Ann-Sofie Rørsgaard  
Marie Louise Østergaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.20 - 31.08.21 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. 31.08.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.20 - 31.08.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 28. januar 2022

**Direktionen**

Poul Rørsgaard

**Bestyrelsen**

Poul Rørsgaard

Kirsten Stilhoff Rørsgaard

Ann-Sofie Rørsgaard

Marie Louise Østergaard

## Til kapitalejeren i Continental Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Continental Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.09.20 - 31.08.21, 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. 31.08.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.20 - 31.08.21 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 28. januar 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34114

### Væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes huslejeindtægt og lejeniveau. Afkastkravet er for selskabets ejendomme skønnet til intervallet 3,81%-10% i 2020-21, hvilket afspejler den generelle markedsudvikling i området.

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 lejerereserve samt andre markedsrelevante forhold ved regnskabsårets udløb.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.09.20 - 31.08.21 udviser et resultat på DKK 70.490.619 mod DKK 46.551.372 for tiden 01.09.19 - 31.08.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 676.272.800.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>12.846.809</b>	<b>9.573.429</b>
1	Personaleomkostninger	-2.662.646	-2.534.670
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>10.184.163</b>	<b>7.038.759</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-123.500	-123.500
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>10.060.663</b>	<b>6.915.259</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	36.209.467	32.386.302
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>46.270.130</b>	<b>39.301.561</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.863.574	11.940.225
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	4.863.518	-2.581.007
3	Andre finansielle indtægter	26.437.200	14.127.074
4	Andre finansielle omkostninger	-3.637.119	-6.538.075
	<b>Resultat før skat</b>	<b>86.797.303</b>	<b>56.249.778</b>
	Skat af årets resultat	-16.275.904	-9.712.078
	Andre skatter	-30.780	13.672
	<b>Skatter i alt</b>	<b>-16.306.684</b>	<b>-9.698.406</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>70.490.619</b>	<b>46.551.372</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	70.490.619	46.551.372
	<b>I alt</b>	<b>70.490.619</b>	<b>46.551.372</b>

<b>AKTIVER</b>		31.08.21	31.08.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	294.689.007	257.839.549
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	80.000	203.500
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>294.769.007</b>	<b>258.043.049</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	88.120.530	72.557.560
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	6.000.000	6.000.000
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	29.728.806	24.839.701
7	Andre tilgodehavender	40.997.550	55.915.524
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>164.846.886</b>	<b>159.312.785</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>459.615.893</b>	<b>417.355.834</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	593.423	1.346.792
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	326.870.066	364.969.066
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	15.180	0
	Andre tilgodehavender	776.554	798.196
	Periodeafgrænsningsposter	2.379.377	2.413.390
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>330.634.600</b>	<b>369.527.444</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	61.245.197	42.302.957
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>61.245.197</b>	<b>42.302.957</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>29.835.275</b>	<b>1.272.075</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>421.715.072</b>	<b>413.102.476</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>881.330.965</b>	<b>830.458.310</b>

	31.08.21	31.08.20
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	10.360.000	10.360.000
Overført resultat	665.912.800	595.422.181
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>676.272.800</b>	<b>605.782.181</b>
Hensættelser til udskudt skat	49.847.000	41.648.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>49.847.000</b>	<b>41.648.000</b>
8 Gæld til realkreditinstitutter	24.558.466	26.580.618
8 Deposita	5.652.077	5.730.942
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.210.543</b>	<b>32.311.560</b>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.061.287	2.061.187
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	25.474.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser	495.190	2.485.563
Gæld til tilknyttede virksomheder	50.451.109	46.680.676
Selskabsskat	10.206.096	7.426.228
Anden gæld	60.940.855	65.762.203
Periodeafgrænsningsposter	846.085	826.108
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>125.000.622</b>	<b>150.716.569</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>155.211.165</b>	<b>183.028.129</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>881.330.965</b>	<b>830.458.310</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Afledte finansielle instrumenter

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.09.20 - 31.08.21		
Saldo pr. 01.09.20	10.360.000	595.422.181
Forslag til resultatdisponering	0	70.490.619
Saldo pr. 31.08.21	10.360.000	665.912.800

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.539.370	2.441.002
Pensioner	45.574	44.274
Andre omkostninger til social sikring	22.557	21.101
Andre personaleomkostninger	55.145	28.293
I alt	2.662.646	2.534.670
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	4

**2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	12.863.574	11.940.225
I alt	12.863.574	11.940.225

**3. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.886.672	6.702.582
Øvrige finansielle indtægter	19.550.528	7.424.492
I alt	26.437.200	14.127.074

**4. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	607.769	667.039
Øvrige finansielle omkostninger	3.029.350	5.871.036
I alt	3.637.119	6.538.075

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.09.20	152.038.349	1.084.662
Tilgang i året	639.991	0
Kostpris pr. 31.08.21	152.678.340	1.084.662
Af- og nedskrivninger pr. 01.09.20	0	-881.162
Afskrivninger i året	0	-123.500
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.21	0	-1.004.662
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.20	105.801.200	0
Dagsværdireguleringer i året	36.209.467	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.21	142.010.667	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.21	294.689.007	80.000

**6. Værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.09.20	100.331.639	6.000.000	22.914.304
Afgang i året	-10.000.003	0	0
Kostpris pr. 31.08.21	90.331.636	6.000.000	22.914.304
Opskrivninger pr. 01.09.20	-35.679.313	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	13.928.503	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	12.783.200	0	0
Opskrivninger pr. 31.08.21	-8.967.610	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	6.756.504	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.21	6.756.504	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.20	0	0	1.925.397
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	63.960
Dagsværdireguleringer i året	0	0	4.825.145
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.21	0	0	6.814.502
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.21	88.120.530	6.000.000	29.728.806

**6. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -**

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Sydmarken 2008 A/S, Gentofte	100%
Parkeringskældereren Hulgårds Have ApS, Gentofte	100%
Priorparken Ejendomme ApS, Gentofte	100%
Søborg Hovedgade 65-67 ApS, Gentofte	100%
Center Bygmarken ApS, Gentofte	100%
Llarsen ApS, København	100%
Associerede virksomheder:	
Brasilien Capital ApS, Gentofte	50%

**7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.09.20	59.839.961
Tilgang i året	6.212.013
Afgang i året	-23.320.910
Kostpris pr. 31.08.21	42.731.064
Nedskrivninger pr. 01.09.20	-3.924.437
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	56.285
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	2.134.638
Nedskrivninger pr. 31.08.21	-1.733.514
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.21	40.997.550



**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.08.21	Gæld i alt 31.08.20
Gæld til realkreditinstitutter	2.061.287	15.829.161	26.619.753	28.641.805
Deposita	0	0	5.652.077	5.730.942
I alt	2.061.287	15.829.161	32.271.830	34.372.747

**9. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 31.08.21	294.689.007	60.610.094	635.100	355.934.201
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	36.209.467	7.917.421	55.860	44.182.748

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden samt for udvalgte ejendomme ekstern vurderingsmand til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 3,81% - 10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

**10. Afledte finansielle instrumenter**

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

## 11. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter 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.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.620 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 90.517.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve/skødesløsbreve på i alt t.DKK 47.236, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 221.285. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 40.034 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.202 henligger i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter DKK 0 er der givet pant i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 60.610.

## 13. Nærtstående parter

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

## 14. 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, Gentofte, 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.

**14. 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 under reserve for sikringstransaktioner. 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.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**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:

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

Investerings ejendomme 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".

**14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**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

#### 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

#### Andre skatter

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele 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.



**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 anvendelsen 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

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

**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.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.