



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Rossing A/S

Vestergade 3A, 1456 København K

CVR-nr. 71 18 37 18

## Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. september 2022.

---

Marc Michael Rossing  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Rossing A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

havn K, den 9. september 2022

### Direktion

Marc Michael Rossing

### Bestyrelse

Michael Rossing

Susanne Rossing

Marc Michael Rossing



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Rossing A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rossing A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 revisoreres 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 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, 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.
- 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

København, den 9. september 2022

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**René Jakobsen**

statsautoriseret revisor  
mne10023



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rossing A/S Vestergade 3A 1456 København K
	Telefon: 40104010
	CVR-nr.: 71 18 37 18
	Stiftet: 1. februar 1982
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 40. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Michael Rossing Susanne Rossing Marc Michael Rossing
<b>Direktion</b>	Marc Michael Rossing
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Dattervirksomhed</b>	Noventa ApS, København



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formidling af kontrakter samt udlejning og salg af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.





## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> <u>kr.</u>	<u>2020/21</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.803.550</b>	<b>6.119.749</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	7.975.521	36.616.589
2 Personaleomkostninger	-1.162.424	-934.566
<b>Driftsresultat</b>	<b>18.616.647</b>	<b>41.801.772</b>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.098.452	8.829.763
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	36.076	167.352
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	374.200	149.488
Andre finansielle indtægter	2.950.557	354.537
5 Øvrige finansielle omkostninger	-1.960.743	-1.447.335
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.115.189</b>	<b>49.855.577</b>
6 Skat af årets resultat	-3.977.205	-8.908.637
<b>Årets resultat</b>	<b>17.137.984</b>	<b>40.946.940</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.312.151	8.797.116
Udbytte for regnskabsåret	0	6.000.000
Overføres til overført resultat	15.825.833	26.149.824
<b>Disponeret i alt</b>	<b>17.137.984</b>	<b>40.946.940</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	114.800.000	122.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>114.800.000</u>	<u>122.500.000</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.003.913	26.057.837
9	Kapitalinteresser	253.273	717.197
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	150.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>28.257.186</u>	<u>26.925.034</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>143.057.186</u></b>	<b><u>149.425.034</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.252.104	1.414.709
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.407.851	13.133.541
	Andre tilgodehavender	2.800.000	0
	Tilgodehavender i alt	<u>16.459.955</u>	<u>14.548.250</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	35.300.000	20.300.000
	Værdipapirer i alt	<u>35.300.000</u>	<u>20.300.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>51.759.955</u></b>	<b><u>34.848.250</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>194.817.141</u></b>	<b><u>184.273.284</u></b>



## Balance 30. juni

Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	505.452	505.452
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	27.029.936	25.717.785
Overført resultat	89.007.288	66.375.701
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	6.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>116.542.676</b>	<b>98.598.938</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	21.508.978	20.142.887
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>21.508.978</b>	<b>20.142.887</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	26.361.736	32.569.821
Deposita	1.908.060	1.497.100
11 Anden gæld	4.682.949	11.488.703
12 Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.952.745	45.555.624
12 Kortfristet del af langfristet gæld	1.026.200	1.324.000
Gæld til pengeinstitutter	6.683.606	2.210.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	34.766
Gæld til kapitalinteressere	229.830	323.130
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	12.559.000	15.035.704
Selskabsskat	2.611.114	837.012
Anden gæld	662.992	171.127
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.812.742	19.975.835
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>56.765.487</b>	<b>65.531.459</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>194.817.141</b>	<b>184.273.284</b>
<b>13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>14 Eventualposter</b>		



## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført re- sultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2020	505.452	14.241.659	40.225.877	12.000.000	66.972.988
Udloddet udbytte	0	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Resultatandel	0	8.797.116	26.149.824	6.000.000	40.946.940
Regulering renteswap	0	2.679.010	0	0	2.679.010
Egenkapital 1. juli 2021	505.452	25.717.785	66.375.701	6.000.000	98.598.938
Udloddet udbytte	0	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Resultatandel	0	1.312.151	15.825.833	0	17.137.984
Regulering renteswap	0	0	6.805.754	0	6.805.754
	<b>505.452</b>	<b>27.029.936</b>	<b>89.007.288</b>	<b>0</b>	<b>116.542.676</b>



## Noter

---

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering	7.975.521	36.616.589
	<b>7.975.521</b>	<b>36.616.589</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.150.715	924.499
Andre omkostninger til social sikring	11.709	10.067
	<b>1.162.424</b>	<b>934.566</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
<b>3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Noventa ApS	1.098.452	8.860.459
ApS af 28/8	0	-26.724
Absalon Development ApS	0	-3.972
	<b>1.098.452</b>	<b>8.829.763</b>
<b>4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Vestergade Ejendomme ApS	36.076	167.352
	<b>36.076</b>	<b>167.352</b>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	1.156
Andre finansielle omkostninger	1.960.743	1.446.179
	<b>1.960.743</b>	<b>1.447.335</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.611.114	837.012
Årets regulering af udskudt skat	1.366.091	7.981.799
Selskabsskat, datterselskaber	0	89.826
	<b>3.977.205</b>	<b>8.908.637</b>



	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2021	40.646.851	59.775.773
Tilgang i årets løb	0	2.071.078
Afgang i årets løb	<u>-15.675.521</u>	<u>-21.200.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b><u>24.971.330</u></b>	<b><u>40.646.851</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	81.853.149	45.236.560
Årets regulering til dagsværdi	15.300.000	36.616.589
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-7.324.479</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2022</b>	<b><u>89.828.670</u></b>	<b><u>81.853.149</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u>114.800.000</u></b>	<b><u>122.500.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Der er indhentet valuarvurderinger til fastsættelse af ejendommenes markedsværdi.

Valuarvurderingerne er baseret på følgende:

Boligejendomme er baseret på et afkast varierende fra 3,15% til 5,5%

Erhvervsjendomme centralt beliggende er baseret på et afkast varierende fra 3,6% til 5,5%

Øvrige erhvervsjendomme er baseret på et afkast varierende fra 6,25% til 7,25%

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.	
<b>8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. juli 2021	1.330.000	1.330.000	
Afgang i årets løb	-130.000	0	
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.330.000</b>	
Opskrivninger 1. juli 2021	24.727.837	13.219.064	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.098.452	8.829.763	
Årets tilbageførsler på afgang	977.624	0	
Regulering renteswap	0	2.679.010	
<b>Opskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>26.803.913</b>	<b>24.727.837</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>28.003.913</b>	<b>26.057.837</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Noventa ApS, København	100 %	28.003.913	1.098.452
<b>9. Kapitalinteresser</b>			
Kostpris 1. juli 2021		27.250	27.250
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>		<b>27.250</b>	<b>27.250</b>
Opskrivninger 1. juli 2021		689.947	1.022.595
Årets resultat før afskrivninger på goodwill		36.076	167.352
Udbytte		-500.000	-500.000
<b>Opskrivninger 30. juni 2022</b>		<b>226.023</b>	<b>689.947</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>		<b>253.273</b>	<b>717.197</b>
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Vestergade Ejendomme ApS, København	50 %	506.546	72.152
		<b>506.546</b>	<b>72.152</b>



## Noter

---

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
<b>10. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juli 2021	150.000	150.000
Afgang i årets løb	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>150.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>150.000</u></b>
<b>11. Anden gæld</b>		
Nordea RenteSwap	<u>4.682.949</u>	<u>11.488.703</u>
	<b><u>4.682.949</u></b>	<b><u>11.488.703</u></b>

Der er optaget renteswap med en løbetid på 16 år med en rente på 4,62%.





## 12. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2022 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	27.387.936	1.026.200	26.361.736	22.000.000
Deposita	1.908.060	0	1.908.060	0
Anden gæld	4.682.949	0	4.682.949	0
	<b>33.978.945</b>	<b>1.026.200</b>	<b>32.952.745</b>	<b>22.000.000</b>

## 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld og gæld til realkreditinstitutter, 27.388 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 114.800 t.kr.

## 14. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rossing A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af opdatering af årsregnskabsloven den 27. december 2018 er der i overensstemmelse med reglerne foretaget ændring af klassifikationen af regnskabsposten "associerede virksomheder", således at kapitalandelene, der hidtil er blevet indregnet under associerede virksomheder, fremover indregnes under regnskabsposten "kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings­sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Rossing A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Marc Michael Rossing

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-472592590044  
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 13:14:44  
Underskrevet med NemID

### Michael Rossing

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-693096558820  
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 14:59:28  
Underskrevet med NemID

### Susanne Rossing

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-612794030704  
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2022 kl.: 17:32:34  
Underskrevet med NemID

### Marc Michael Rossing

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-472592590044  
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2022 kl.: 11:20:11  
Underskrevet med NemID

### Rene Flemming Mina Jakobsen

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-543601709343  
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2022 kl.: 17:45:38  
Underskrevet med NemID

### Marc Michael Rossing

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-472592590044  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 09:30:58  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: aa344dwMNwP248350125