

Continental Ejendomme A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.02.25

Ann-Sofie Rørsgaard
Dirigent

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

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
Marise Rørsgaard

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24 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. 31.08.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 28. februar 2025

Direktionen

Poul Rørsgaard

Bestyrelsen

Poul Rørsgaard

Kirsten Stilhoff Rørsgaard

Ann-Sofie Rørsgaard

Marise Rørsgaard

Til kapitalejeren i Continental Ejendomme A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Continental Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Søborg, den 28. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34114

Resultatopgørelse

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttofortjeneste	16.059.109	19.895.113
2 Personaleomkostninger	-4.049.193	-4.086.802
Resultat før af- og nedskrivninger	12.009.916	15.808.311
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-213.362	-112.614
Resultat før dagsværdireguleringer	11.796.554	15.695.697
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	59.116.900	517.429
Andre driftsomkostninger	-2.894	0
Resultat af primær drift	70.910.560	16.213.126
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.790.540	3.775.585
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	2.000.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	6.616.006	705.250
5 Andre finansielle indtægter	25.802.876	18.097.241
6 Andre finansielle omkostninger	-2.915.855	-3.973.819
Resultat før skat	106.204.127	36.817.383
Skat af årets resultat	-21.887.237	-6.214.406
Andre skatter	-13.279	-19.660
Skatter i alt	-21.900.516	-6.234.066
Årets resultat	84.303.611	30.583.317

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-3.482.054
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	279.733.302	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.000.000	0
Overført resultat	-215.429.691	34.065.371
I alt	84.303.611	30.583.317

AKTIVER			
		31.08.24	31.08.23
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	399.477.000	340.360.100
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.736.441	337.841
7	Materielle anlægsaktiver i alt	401.213.441	340.697.941
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.353.989	51.163.153
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	6.000.000	6.000.000
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	40.310.042	33.761.376
9	Andre tilgodehavender	57.163.597	29.835.404
	Finansielle anlægsaktiver i alt	150.827.628	120.759.933
	Anlægsaktiver i alt	552.041.069	461.457.874
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.852	304.906
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.935.258	266.467.912
	Andre tilgodehavender	2.082.356	1.267.998
	Periodeafgrænsningsposter	1.833.068	1.986.243
10	Tilgodehavender i alt	11.875.534	270.027.059
	Andre værdipapirer og kapitalandele	131.406.641	116.281.357
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	131.406.641	116.281.357
	Likvide beholdninger	1.963.680	69.391.889
	Omsætningsaktiver i alt	145.245.855	455.700.305
	Aktiver i alt	697.286.924	917.158.179

Note

31.08.24
DKK

31.08.23
DKK

Selskabskapital	10.360.000	10.360.000
Overført resultat	510.667.350	726.097.041
Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.000.000	0

Egenkapital i alt	541.027.350	736.457.041
--------------------------	--------------------	--------------------

Hensættelser til udskudt skat	58.575.000	44.792.000
¹¹ Andre hensatte forpligtelser	0	40.000

Hensatte forpligtelser i alt	58.575.000	44.832.000
-------------------------------------	-------------------	-------------------

12	Gæld til realkreditinstitutter	3.122.964	19.285.426
12	Deposita	7.243.979	7.724.193

Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.366.943	27.009.619
--	-------------------	-------------------

12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	881.497	1.900.390
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.136.939	1.839.938
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.983.625	39.655.004
	Selskabsskat	13.527.802	15.528.550
	Anden gæld	48.899.305	48.872.355
	Periodeafgrænsningsposter	888.463	1.063.282

Kortfristede gældsforpligtelser i alt	87.317.631	108.859.519
--	-------------------	--------------------

Gældsforpligtelser i alt	97.684.574	135.869.138
---------------------------------	-------------------	--------------------

Passiver i alt	697.286.924	917.158.179
-----------------------	--------------------	--------------------

- 13 Oplysninger om dagsværdi
14 Eventualforpligtelser
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
16 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egen
Egenkapitalopgørelse for 01.09.23 - 31.08.24				
Saldo pr. 01.09.23	10.360.000	726.097.041	0	736.4
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-279.733.302	0	-279.7
Forslag til resultatdisponering	0	64.303.611	20.000.000	84.3
Saldo pr. 31.08.24	10.360.000	510.667.350	20.000.000	541.0

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Personaleomkostninger

Lønninger	3.964.701	4.015.805
Pensioner	49.274	47.574
Andre omkostninger til social sikring	21.272	20.139
Andre personaleomkostninger	13.946	3.284
I alt	4.049.193	4.086.802
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	5.790.540	3.775.585
I alt	5.790.540	3.775.585

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	0	2.000.000
I alt	0	2.000.000

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
--	----------------	----------------

5. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.721.056	7.722.192
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.072.112	913.590
Renteindtægter i øvrigt	8.384.851	6.252.861
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	432.420
Øvrige finansielle indtægter	9.624.857	2.776.178
Øvrige finansielle indtægter	19.081.820	10.375.049
I alt	25.802.876	18.097.241

6. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.100.628	1.145.050
Renteomkostninger i øvrigt	1.577.446	1.368.243
Valutakursreguleringer	232.400	1.062.022
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	50.503
Øvrige finansielle omkostninger	5.381	348.001
Øvrige finansielle omkostninger	1.815.227	2.828.769
I alt	2.915.855	3.973.819

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.09.23	242.649.633	1.041.116
Tilgang i året	0	1.733.606
Afgang i året	0	-121.644
Kostpris pr. 31.08.24	242.649.633	2.653.078
Af- og nedskrivninger pr. 01.09.23	0	-703.276
Afskrivninger i året	0	-213.361
Af- og nedskrivninger pr. 31.08.24	0	-916.637
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.23	97.710.467	0
Dagsværdireguleringer i året	59.116.900	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.24	156.827.367	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.24	399.477.000	1.736.441

8. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.09.23	82.331.637	6.000.000	27.912.304
Tilgang i året	10.250.000	0	0
Afgang i året	-10.290.000	0	0
Kostpris pr. 31.08.24	82.291.637	6.000.000	27.912.304
Opskrivninger pr. 01.09.23	-43.487.648	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	12.359.165	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	3.611.269	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-7.420.434	0	0
Opskrivninger pr. 31.08.24	-34.937.648	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.23	0	0	5.849.072
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-168.350
Dagsværdireguleringer i året	0	0	6.717.016
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.24	0	0	12.397.738
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.24	47.353.989	6.000.000	40.310.042
Navn og hjemsted:	Ejerandel		
Dattervirksomheder:			
Sydmarken 2008 A/S, Gentofte	100%		
Priorparken Ejendomme ApS, Gentofte	100%		
Søborg Hovedgade 65-67 ApS, Gentofte	100%		
Associerede virksomheder:			
Brasilien Capital ApS, Gentofte	50%		

9. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.09.23	30.083.435
Tilgang i året	30.000.000
Afgang i året	-2.708.845
Kostpris pr. 31.08.24	57.374.590
Nedskrivninger pr. 01.09.23	-248.030
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	37.037
Nedskrivninger pr. 31.08.24	-210.993
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.24	57.163.597

	31.08.24 DKK	31.08.23 DKK
--	-----------------	-----------------

10. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	57.163.596	29.835.404
--	------------	------------

11. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	40.000
I alt	0	40.000

12. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.08.24	Gæld i alt 31.08.23
Gæld til realkreditinstitutter	881.497	1	4.004.461	21.185.816
Deposita	0	0	7.243.979	7.724.193
I alt	881.497	1	11.248.440	28.910.009

13. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.08.24	399.477.000	131.406.640
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	59.116.900	8.720.969

Selskabet anvender som udgangspunkt normalindtjeningsmodellen som metode til fastsættelse af dagsværdi for investeringsejendomme. Der er dog for udvalgte ejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på mellem 5,50% - 9,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens 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.

14. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 2-8 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 79.

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 administrationsselskabet v. Rørsgaard Trading A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

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

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.004 er der udstedt pantebreve på i alt t.DKK 18.000 der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.527.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.202, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 138.356. Ejerpantebrevene henligger i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter DKK 0 er der givet pant i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 131.407.

16. Nærtstående parter

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

17. 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.

17. 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.

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter 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.

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.

17. 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:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
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".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Andre skatter

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

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".

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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