

**CatPen A/S**  
**Amerikakajen 1, st.tv.**  
**4220 Korsør**

**CVR-nummer 13 62 06 79**

**Årsrapport**  
**1. oktober 2016 - 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 13. januar 2018



Niels O. Rasmussen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
Hoved og nøgletal	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

CatPen A/S  
Amerikakajen 1, st.tv.  
4220 Korsør

Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	13 62 06 79
Regnskabsperiode:	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Stiftet:	1. oktober 1989

### Bestyrelse

Frank Bødker  
Kaj Porup  
Peter Børsting  
Knud Mortensen

### Direktion

Torben Hjort

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for CatPen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, 30. november 2017

### Direktionen:



Torben Hjort

### Bestyrelsen:



Frank Bødker

Formand



Knud Mortensen



Kaj Porup



Peter Børsting

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i CatPen A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CatPen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 30. november 2017

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Jens Amstrup  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investeringsaktivitet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Virksomhedskapitalen er sammensat af 12.000 aktier á DKK 1.000. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i aktieklasser.

Selskabet besidder 1.166 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 9,72% af selskabskapitalen. Selskabet har erhvervet 25 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende, men lavere resultat end i 2016/17, for det kommende år.

### Risikoprofil og risikostyring

De usikre faktorer for selskabet er knyttet til udviklingen i foretagne investeringer. Selskabet bærer ingen finansieringsrisiko.

### Påvirkning af det eksterne miljø

Der er i selskabet ingen væsentlige miljømæssige forhold, da selskabets aktivitet hovedsageligt er investering.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er i selskabet ingen forsknings- eller udviklingsaktivitet.



	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
<b>Ledelsesberetning</b>	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>Hoved- og nøgletal</b>	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Resultatopgørelse</b>					
Finansielle indtægter	132.889	21.994	27.089	55.425	42.720
Resultat af primær drift	233.726	79.227	52.073	80.041	128.472
Årets resultat	225.694	79.344	48.387	69.313	120.651
<b>Balance</b>					
Omsætningsaktiver	304.875	248.342	249.138	269.268	302.097
Aktiver i alt - balancesum	1.097.795	942.313	922.672	922.777	925.263
Egenkapital	1.014.731	878.079	841.996	837.219	821.193
Hensatte forpligtelser	357	105	253	268	365
Kortfristede gældsforpligtelser	82.707	64.129	80.423	85.290	103.704
<b>Nøgletal i %</b>					
Likviditetsgrad	368,6	387,3	309,8	315,7	291,3
<i>Omsætningsaktiver i procent af kortfristede gældsforpligtelser</i>					
Soliditetsgrad	92,4	93,2	91,3	90,7	88,8
<i>Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver</i>					
Egenkapitalforrentning	23,8	9,2	5,8	8,4	15,3
<i>Ordinært resultat efter skat i procent af gennemsnitlig egenkapital</i>					
<b>Medarbejdere</b>					
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1	1	1	1
Nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger					

		2016/17	2015/16
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	Finansielle indtægter	132.889.090	21.994
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	103.211.176	59.631
	Finansielle omkostninger	-1.225.621	-1.965
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>234.874.645</b>	<b>79.660</b>
1	Personaleomkostninger	-813.331	-820
	Andre eksterne omkostninger	-675.335	-390
	Resultat af udlejningsejendomme	599.330	777
	<b>Resultat før skat</b>	<b>233.985.309</b>	<b>79.227</b>
2	Skat af årets resultat	-8.291.709	117
3	<b>Årets resultat</b>	<b>225.693.600</b>	<b>79.344</b>

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
4	Investeringsejendomme	8.200.000	7.940
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.200.000</b>	<b>7.940</b>
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	680.897.967	589.803
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	40.611.971	28.670
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	28.209.480	66.557
	Andre tilgodehavender	35.000.000	1.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>784.719.418</b>	<b>686.030</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>792.919.418</b>	<b>693.971</b>
	Tilgodehavende skat	0	2.643
	Andre tilgodehavender	1.641.362	1.772
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.641.362</b>	<b>4.416</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	301.317.616	241.611
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>301.317.616</b>	<b>241.611</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.916.470</b>	<b>2.315</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>304.875.447</b>	<b>248.342</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.097.794.866</b>	<b>942.313</b>

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
	Virksomhedskapital	12.000.000	12.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	545.557.750	464.758
	Overført resultat	409.173.018	353.320
	Foreslået udbytte	48.000.000	48.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.014.730.768</b>	<b>878.079</b>
	Hensættelser til udskudt skat	357.094	105
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>357.094</b>	<b>105</b>
	Kreditinstitutter	79.162.394	63.538
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	166.460	167
	Selskabsskat	2.978.282	0
	Anden gæld	399.868	424
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>82.707.003</b>	<b>64.129</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>83.064.097</b>	<b>64.234</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.097.794.866</b>	<b>942.313</b>
7	Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		

Note	Egenkapitalopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. oktober - 30. september</b>			
	Selskabskapital, primo	12.000.000	12.000
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>12.000.000</b>	<b>12.000</b>
	Datterselskabsreserver, pr.	464.758.160	420.321
	Årets henlæggelse til reserve	80.799.590	44.437
	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>545.557.750</b>	<b>464.758</b>
	Overført resultat, primo	353.320.453	361.675
	Erhvervelse af egne aktier	-1.921.550	0
	Modtaget udbytte fra egne aktier	9.128.000	4.564
	Årets overførte resultat	48.646.115	-12.919
	<b>Overført resultat</b>	<b>409.173.018</b>	<b>353.320</b>
	Forslag til udbytte, primo	48.000.000	48.000
	Udbetaling af udbytte	-96.000.000	-48.000
	Ekstraordinært udbytte i årets løb	48.000.000	0
	Udbytte for regnskabsåret	48.000.000	48.000
	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>48.000.000</b>	<b>48.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.014.730.768</b>	<b>878.079</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af 12.000 aktier á DKK 1.000. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i aktieklasser.

Selskabet besidder 1.166 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 9,72% af selskabskapitalen. Selskabet har erhvervet 25 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

Note	Pengestrømsopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Årets resultat</b>	<b>225.693.600</b>	<b>79.344</b>
	Skat af årets resultat	8.291.709	-117
	<b>Reguleringer</b>	<b>8.291.709</b>	<b>-117</b>
	Dagsværdiregulering af ejendomme	-259.625	0
	Værdiregulering af kapitalandele	-199.249.215	-64.812
	Ændring i tilgodehavender, finansielle anlægsaktiver	-45.941.674	24.575
	Ændring i tilgodehavender, omsætningsaktiver	130.822	2.150
	Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-25.011	-1
	<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>-245.344.703</b>	<b>-38.088</b>
	<b>Betalt skat</b>	<b>-2.238.346</b>	<b>-4.684</b>
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-13.597.740</b>	<b>36.455</b>
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-14.425.274	-3.329
	Salg af finansielle anlægsaktiver	127.851.630	740
	Modtaget udbytte fra finansielle anlægsaktiver	32.648.105	22.563
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>146.074.461</b>	<b>19.974</b>
	Betalt udbytte	-96.000.000	-48.000
	Betalt udbytte, egne aktier	9.128.000	4.564
	Køb af egne aktier	-1.921.550	0
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-88.793.550</b>	<b>-43.436</b>
	<b>Ændring i likvider</b>	<b>43.683.171</b>	<b>12.993</b>
	Likvider primo	180.388.521	167.396
	Likvider ultimo	224.071.692	180.389
	<b>Ændring i likvider</b>	<b>43.683.171</b>	<b>12.993</b>

Noter	2016/17	2015/16	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	791.145	793
	Andre omkostninger til social sikring	6.025	7
	Øvrige personaleomkostninger	16.162	20
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>813.331</b>	<b>820</b>
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	7.860.097	31
	Udbytteskat, regulering	179.415	0
	Regulering af udskudt skat	252.197	-148
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>8.291.709</b>	<b>-117</b>
<b>3</b>	<b>Resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte, inkl. ekstraordinærer	96.000.000	48.000
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	81.047.485	44.263
	Overført resultat	48.646.115	-12.919
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>225.693.600</b>	<b>79.344</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris 1. oktober	7.940.375	7.940
	Kostpris 30. september	7.940.375	7.940
	Årets dagsværdiregulering	259.625	0
	Dagsværdiregulering 30. september	259.625	0
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>8.200.000</b>	<b>7.940</b>

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	125.045.015	124.475
Tilgang i årets løb	10.295.200	570
Kostpris 30. september	<u>135.340.215</u>	<u>125.045</u>
Værdireguleringer 1. oktober	464.758.162	420.321
Årets resultatandel	103.446.176	66.827
Udloddet udbytte	-22.398.691	-22.563
Øvrige egenkapitalbevægelser	-247.895	174
Værdireguleringer 30. september	<u>545.557.752</u>	<u>464.758</u>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>680.897.967</u></b>	<b><u>589.803</u></b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
AHJ A/S	Korsør	40,16%
JCD A/S	Aalborg	32,80%
AHK nr. 186 ApS	København	50%
HKL Grundstück Invest GmbH	Flensburg	56,96%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Flensburg	33,59%
Gladsaxe Butikscenter A/S	Herning	33%
Refima A/S	København	40%

## 6 Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. oktober	57.453.054	60.594
Tilgang i årets løb	4.130.074	2.759
Afgang i årets løb	-19.931.856	-740
Kostpris 30. september	<u>41.651.272</u>	<u>62.613</u>
Værdireguleringer 1. oktober	5.496.530	5.958
Årets værdireguleringer	-18.938.321	-2.015
Værdireguleringer 30. september	<u>-13.441.791</u>	<u>3.943</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>28.209.480</u></b>	<b><u>66.557</u></b>

## 7 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

---

**8 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har kautioneret for 3. mands mellemværende med pengeinstitut. Kautionen udgør den 30. september 2017 3.000.000 Euro.

Til sikkerhed for bankmellemværende, har selskabet stillet begrænset selvskyldnerkaution TDKK 4.510 overfor 3. mand.

Værdipapirer til kursværdi TDKK 223.779 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.

**10 Nærtstående parter**

CatPen A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Direktør Torben Hjort, Korsør

Bestyrelse:

Frank Bødker

Kaj Porup

Peter Børsting

Knud Mortensen

**Transaktioner med nærtstående parter**

Selskabet har jævnfør årsregnskabsloven valgt kun at oplyse transaktioner, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Det er ledelsens opfattelse, at alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsmæssige vilkår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I forhold til Årsregnskabsloven er der ændret i opstilling af resultatopgørelsens for at give et mere retvisende billede af selskabets aktivitet.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Resultat associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat med fradrag af afskrivning af koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendomme på grundlag af observerbare markedsdata på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

For selskabets beboelse- og erhvervsejendomme beliggende på Fyn anvendes i regnskabsåret et afkastkrav på 9,00 %.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres

## Anvendt regnskabspraksis

---

som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den interne værdis metode i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsespris og indre værdi indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Negative forskelsbeløb (badwill) indregnes under periodeafgrænsningsposter under forpligtelser. Badwill indtægtsføres over den periode den negative resultateffekt er forventet.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen. Udbytte af egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter og ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver, samt udbytter.

Pengestrømme fra finansiering omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer, med fradrag af kortfristet gæld til kreditinstitutter.