

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

CVR-nummer 13 62 06 79

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. januar 2023



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	18

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: Slagelse
CVR-nummer: 13 62 06 79
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Bestyrelse

Frank Bødker
Kaj Porup
Brian Gerlach
Knud Mortensen

Direktion

Torben Hjort
Thomas 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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, 24. november 2022

Direktionen:

Torben Hjort

Thomas Hjort

Bestyrelsen:

Frank Bødker
Formand

Kaj Porup

Brian Gerlach

Knud Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CatPen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CatPen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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 revisors 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 bevis 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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, 24. november 2022

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Jens Amstrup

Statsautoriseret revisor

mne11905

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 1.333 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 11,11% af virksomhedskapitalen. Selskabet har erhvervet 41 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 overskud, men begrundet i den betydelige usikkerhed, der for nuværende er på de finansielle markeder, vil der være risiko for en negativ udvikling i forhold til det realiserede resultat i 2021/22.

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.

Resultat sammenholdt med tidligere forventninger

Ledelsens tidligere forventninger til årets resultat var et tilfredsstillende resultat på niveau med 2020/21.

Det realiserede resultat for 2021/22 TDKK 68.970 sammenholdt med sidste års resultat TDKK 241.196 er under den udmeldte forventning, der var under forudsætning af ikke væsentlige kursfald på aktier og obligationer.

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Ledelsesberetning	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Hoved- og nøgletal	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Resultatopgørelse					
Finansielle indtægter	19.992	74.751	30.002	19.285	14.344
Resultat af primær drift	64.406	254.141	148.248	100.191	120.745
Værdiregulering af ejendomme	0	0	0	500	0
Årets resultat	68.970	241.196	142.868	97.670	118.569
Balance					
Omsætningsaktiver	302.963	343.768	305.283	296.012	289.020
Aktiver i alt - balancesum	1.505.740	1.504.885	1.285.279	1.185.777	1.132.188
Egenkapital	1.406.606	1.408.879	1.221.380	1.127.987	1.089.038
Hensatte forpligtelser	0	2.372	613	1.103	203
Kortfristede gældsforpligtelser	99.133	93.633	63.286	56.687	42.947
Nøgletal i %					
Likviditetsgrad	305,6	367,1	482,4	522,2	673,0
<i>Omsætningsaktiver i procent af kortfristede gældsforpligtelser</i>					
Soliditetsgrad	93,4	93,6	95,0	95,1	96,2
<i>Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver</i>					
Egenkapitalforrentning	4,9	18,3	12,2	8,8	11,3
<i>Ordinært resultat efter skat i procent af gennemsnitlig egenkapital</i>					
Medarbejdere					
Gennemsnitlige antal beskæftigede	2	1	1	1	1
Nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger					

		2021/22	2020/21
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Finansielle indtægter	19.991.741	74.751
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	89.151.750	181.507
	Finansielle omkostninger	-44.146.626	-1.213
	Bruttofortjeneste	64.996.864	255.046
1	Personaleomkostninger	-1.188.132	-897
	Andre driftsomkostninger	-316.622	-314
	Resultat af udlejningsejendomme	913.851	306
	Resultat før skat	64.405.961	254.141
2	Skat af årets resultat	4.564.267	-12.946
3	Årets resultat	68.970.228	241.196

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
4	Investeringsejendomme	8.700.000	8.700
	Materielle anlægsaktiver	8.700.000	8.700
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.116.127.430	1.068.294
6	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.045.296	8.039
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	58.763.727	65.681
8	Andre tilgodehavender	11.140.017	10.403
	Finansielle anlægsaktiver	1.194.076.470	1.152.417
	Anlægsaktiver i alt	1.202.776.470	1.161.117
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	13
9	Udskudte skatteaktiver	2.488.186	0
	Tilgodehavende skat	2.294.937	0
	Andre tilgodehavender	1.421.840	1.206
	Tilgodehavender	6.204.963	1.219
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	296.585.316	342.486
	Værdipapirer og kapitalandele	296.585.316	342.486
	Likvide beholdninger	172.816	62
	Omsætningsaktiver i alt	302.963.095	343.768
	Aktiver i alt	1.505.739.565	1.504.885

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	12.000.000	12.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	987.727.819	942.762
	Overført resultat	364.210.387	400.578
	Foreslået udbytte	42.668.000	53.540
	Egenkapital i alt	1.406.606.206	1.408.879
11	Hensættelser til udskudt skat	0	2.372
	Hensatte forpligtelser	0	2.372
	Kreditinstitutter	98.411.441	83.770
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.031	151
	Selskabsskat	0	9.196
	Anden gæld	549.887	516
	Kortfristede gældsforpligtelser	99.133.359	93.633
	Gældsforpligtelser i alt	99.133.359	93.633
	Passiver i alt	1.505.739.565	1.504.885
12	Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Reserver for netto- opskriv- ninger 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september					
Saldo primo	12.000	942.762	400.578	53.540	1.408.879
Ekstraordinært udbytte	0	0	-10.667	0	-10.667
Udbetalt udbytte	0	0	0	-53.540	-53.540
Erhvervelse af egne aktier	0	0	-5.189	0	-5.189
Egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder	0	-1.847	0	0	-1.847
Årets resultat	0	46.813	-20.511	42.668	68.970
Egenkapital ultimo	12.000	987.728	364.210	42.668	1.406.606

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

Selskabet besidder 1.333 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 11,11% af virksomhedskapitalen. Selskabet har erhvervet 41 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

Note	Pengestrømsopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Årets resultat	68.970.228	241.196
	Skat af årets resultat	-4.564.267	12.946
	Reguleringer	-4.564.267	12.946
	Værdiregulering af kapitalandele	-92.938.493	-195.031
	Ændring i tilgodehavender, finansielle anlægsaktiver	-742.646	-14.803
	Ændring i tilgodehavender, omsætningsaktiver	-202.391	425
	Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	54.581	-19
	Ændring i driftskapital	-93.828.949	-209.428
	Betalt skat	-11.500.822	-6.688
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-40.923.810	38.025
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-6.767.000	-6.940
	Modtaget udbytte fra finansielle anlægsaktiver	56.655.969	36.056
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	49.888.969	29.116
	Betalt udbytte	-64.207.000	-53.565
	Køb af egne aktier	-5.189.493	-545
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-69.396.493	-54.110
	Ændring i likvider	-60.431.334	13.032
	Likvider primo	258.778.026	245.746
	Likvider ultimo	198.346.692	258.778
	Ændring i likvider	-60.431.334	13.032

Noter	2021/22	2020/21	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	1.158.689	864
	Andre omkostninger til social sikring	7.549	8
	Øvrige personaleomkostninger	21.894	24
	Personaleomkostninger i alt	1.188.132	897
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
	Gage og vederlag til direktionen i 2021/22 udgør TDKK 1.012.		
	Vederlag til bestyrelsesmedlemmer i 2021/22 udgør TDKK 0.		
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	0	11.177
	Udbytteskat, regulering	296.403	9
	Regulering af udskudt skat	-4.860.670	1.760
	Skat af årets resultat i alt	-4.564.267	12.946
3	Årets resultat		
	Foreslået udbytte	42.668.000	53.540
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	10.667.000	0
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	46.813.050	153.706
	Overført resultat	-31.177.822	33.950
	Årets resultat i alt	68.970.228	241.196
4	Investeringsjendomme		
	Kostpris 1. oktober	7.940.375	7.940
	Kostpris 30. september	7.940.375	7.940
	Dagsværdiregulering 1. oktober	759.625	760
	Dagsværdiregulering 30. september	759.625	760
	Investeringsjendomme i alt	8.700.000	8.700

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	125.532.611	123.533
Tilgang i årets løb	2.867.000	2.000
Kostpris 30. september	<u>128.399.611</u>	<u>125.533</u>
Værdireguleringer 1. oktober	942.761.510	788.642
Årets resultatandel	89.151.750	181.507
Udloddet udbytte	-42.338.700	-27.801
Øvrige egenkapitalbevægelser	-1.846.741	414
Værdireguleringer 30. september	<u>987.727.819</u>	<u>942.762</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>1.116.127.430</u>	<u>1.068.294</u>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
AHJ A/S	Korsør	41,35%
AHK nr. 186 ApS	København	50%
HKL Grundstück Invest GmbH	Flensburg	56,96%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Flensburg	33,59%
HKL Development ApS	Frederiksberg	28,50%
Gladsaxe Butikscenter A/S	Herning	35,29%
Refima CC Investment A/S	København	33,33%
6 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	8.039.452	0
Tilgang i årets løb	5.844	8.039
Kostpris 30. september	<u>8.045.296</u>	<u>8.039</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt	<u>8.045.296</u>	<u>8.039</u>
7 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober	67.237.323	62.297
Tilgang i årets løb	3.900.000	4.940
Kostpris 30. september	<u>71.137.323</u>	<u>67.237</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-1.556.648	-6.816
Årets værdireguleringer	-10.816.948	5.259
Værdireguleringer 30. september	<u>-12.373.596</u>	<u>-1.557</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>58.763.727</u>	<u>65.681</u>

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
8 Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. oktober	10.403.215	3.140
Tilgang i årets løb	736.802	7.403
Afgang i årets løb	0	-140
Kostpris 30. september	<u>11.140.017</u>	<u>10.403</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>11.140.017</u>	<u>10.403</u>
9 Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	0	0
Årets ændring i udskudte skatteaktiver	<u>2.488.186</u>	<u>0</u>
Udskudte skatteaktiver i alt	<u>2.488.186</u>	<u>0</u>
10 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør TDKK -42.193		
11 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat primo	2.372.484	613
Årets ændringer i hensættelse udskudt skat	<u>-2.372.484</u>	<u>1.760</u>
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>0</u>	<u>2.372</u>
12 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.		
13 Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået aftale om fremtidige indbetalinger til kommanditselskabers investeringer på TDKK 6.638.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Værdipapirer til kursværdi TDKK 294.282 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.		

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK

15 Nærtstående parter

CatPen A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Direktør Torben Hjort, Korsør

Direktør Thomas Hjort, Gentofte

Bestyrelse:

Frank Bødker, Svenstrup J

Kaj Porup, Aarhus

Brian Gerlach, Haderslev

Knud Mortensen, Nykøbing Falster

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.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

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 fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt fradrag af afskrivning på 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, ejendommenes 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 %.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Værdipapirer og kapitalandele, som ikke er børsnoterede, måles til indre værdi, hvis dette vurderes at udtrykke markedsværdien. Alternativt optages værdipapirerne og kapitalandelene til kostpris med evt. nedskrivning, såfremt det vurderes, at værdipapirerne og kapitalandelene har været udsat for værdiforringelse. Nedskrivning foretages over resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder 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.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i 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 acontoskatter.

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 skat-

Anvendt regnskabspraksis

tesatser, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Frank Nørnberg Bødker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dee49a6b-3b40-4918-b6ce-70e03c8eb23d

IP: 37.120.xxx.xxx

2022-11-28 11:17:39 UTC



Knud Cordua Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 87a32c25-654c-4da1-a9a1-e89053b59ec5

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-11-28 11:36:19 UTC



Kaj Porup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f93d22ba-2b53-4b13-bd92-87d5b2c02e5a

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-11-28 11:49:11 UTC



Brian Gerlach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3b94fa0f-1135-4e8e-b02d-dbf90415513c

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-11-28 13:59:04 UTC



Thomas Hjort Winther

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-810530207879

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-11-28 19:20:42 UTC



Torben Hjort Friderichsen

Direktionsmedlem

Serienummer: ed97e6b8-0c65-413d-abcb-5f6432e86268

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-11-29 12:23:44 UTC



Jens Amstrup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:11087507

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-11-29 13:23:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: TX61B-8BSAT-BCEP7-XNPFL-EDXQFQ-TSY88

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>