

CatPen A/S

Amerikakajen 1, st.tv.

4220 Korsør

CVR-nummer 13 62 06 79

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. januar 2022

Torben Hjort
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
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 2020 - 30. september 2021

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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, 25. november 2021

Direktionen:

Torben Hjort

Bestyrelsen:

Frank Bødker
Formand

Kaj Porup

Peter Børsting

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 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:

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, 25. november 2021

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 meget tilfredsstillende.

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

Selskabet besidder 1.292 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 10,77% af virksomhedskapitalen. Selskabet har erhvervet 5 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 resultat på niveau med 2020/21 for det kommende år, hvilket relaterer sig til forventet positiv udvikling i selskabets associerede virksomheder. Der forudsættes ikke væsentlige kursfald på selskabets beholdning af aktier og obligationer.

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, men lavere, resultat end i 2019/20.

Det realiserede resultat for 2020/21 TDKK 241.196 sammenholdt med sidste års resultat TDKK 142.868 er over den udmeldte forventning og relaterer sig til et højere afkast på andre værdipapirer og kapitalandele end forventet.

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Ledelsesberetning	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Hoved- og nøgletal	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Resultatopgørelse					
Finansielle indtægter	74.751	30.002	19.285	14.344	132.889
Resultat af primær drift	254.141	148.248	100.191	120.745	233.726
Værdiregulering af ejendomme	0	0	500	0	260
Årets resultat	241.196	142.868	97.670	118.569	225.694
Balance					
Omsætningsaktiver	343.768	305.283	296.012	289.020	304.875
Aktiver i alt - balancesum	1.504.885	1.285.279	1.185.777	1.132.188	1.097.795
Egenkapital	1.408.879	1.221.380	1.127.987	1.089.038	1.014.731
Hensatte forpligtelser	2.372	613	1.103	203	357
Kortfristede gældsforpligtelser	93.633	63.286	56.687	42.947	82.707
Nøgletal i %					
Likviditetsgrad	367,1	482,4	522,2	673,0	368,6
<i>Omsætningsaktiver i procent af kortfristede gældsforpligtelser</i>					
Soliditetsgrad	93,6	95,0	95,1	96,2	92,4
<i>Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver</i>					
Egenkapitalforrentning	18,3	12,2	8,8	11,3	23,8
<i>Ordinært resultat efter skat i procent af gennemsnitlig egenkapital</i>					
Medarbejdere					
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1	1	1	1

Nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger

		2020/21	2019/20
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Finansielle indtægter	74.751.499	30.002
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	181.507.071	125.731
	Finansielle omkostninger	-1.212.939	-6.952
	Bruttofortjeneste	255.045.631	148.781
1	Personaleomkostninger	-896.672	-868
	Andre eksterne omkostninger	-313.854	-377
	Resultat af udlejningsejendomme	306.373	713
	Resultat før skat	254.141.480	148.248
2	Skat af årets resultat	-12.945.887	-5.380
3	Årets resultat	241.195.593	142.868

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 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	1.067.794.121	911.674
6	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.539.452	1.000
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	65.680.676	55.481
8	Andre tilgodehavender	10.403.215	3.140
	Finansielle anlægsaktiver	1.152.417.464	971.296
	Anlægsaktiver i alt	1.161.117.464	979.996
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.328	9
	Andre tilgodehavender	1.206.120	1.636
	Tilgodehavender	1.219.449	1.644
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	342.486.196	302.887
	Værdipapirer og kapitalandele	342.486.196	302.887
	Likvide beholdninger	62.083	752
	Omsætningsaktiver i alt	343.767.728	305.283
	Aktiver i alt	1.504.885.192	1.285.279

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	12.000.000	12.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	942.761.510	788.642
	Overført resultat	400.577.701	367.173
	Foreslået udbytte	53.540.000	53.565
	Egenkapital i alt	1.408.879.211	1.221.380
10	Hensættelser til udskudt skat	2.372.484	613
	Hensatte forpligtelser	2.372.484	613
	Kreditinstitutter	83.770.253	57.892
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	150.855	159
	Selskabsskat	9.195.907	4.707
	Anden gæld	516.482	528
	Kortfristede gældsforpligtelser	93.633.497	63.286
	Gældsforpligtelser i alt	93.633.497	63.286
	Passiver i alt	1.504.885.192	1.285.279
11	Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september					
Saldo primo	12.000	788.642	367.173	53.565	1.221.380
Udbetalt udbytte	0	0	0	-53.565	-53.565
Erhvervelse af egne aktier	0	0	-545	0	-545
Egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder	0	414	0	0	414
Årets resultat	0	153.706	33.950	53.540	241.196
Egenkapital ultimo	12.000	942.762	400.578	53.540	1.408.879

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

Selskabet besidder 1.292 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 10,77% af virksomhedskapitalen. Selskabet har erhvervet 5 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

Note		2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Pengestrømsopgørelse		
	Årets resultat	241.195.593	142.868
	Skat af årets resultat	12.945.887	5.380
	Reguleringer	12.945.887	5.380
	Værdiregulering af kapitalandele	-195.030.939	-127.169
	Ændring i tilgodehavender, finansielle anlægsaktiver	-14.802.667	11.037
	Ændring i tilgodehavender, omsætningsaktiver	424.756	694
	Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-19.144	97
	Ændring i driftskapital	-209.427.995	-115.341
	Betalt skat	-6.688.079	-1.528
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	38.025.406	31.379
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-6.940.000	-8.558
	Salg af finansielle anlægsaktiver	0	7.020
	Modtaget udbytte fra finansielle anlægsaktiver	36.056.267	24.806
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	29.116.267	23.568
	Betalt udbytte	-53.565.000	-43.016
	Køb af egne aktier	-545.045	-4.136
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-54.110.045	-47.152
	Ændring i likvider	13.031.628	7.794
	Likvider primo	245.746.398	237.952
	Likvider ultimo	258.778.026	245.746
	Ændring i likvider	13.031.628	7.794

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	864.279	841
Andre omkostninger til social sikring	8.228	7
Øvrige personaleomkostninger	24.164	21
Personaleomkostninger i alt	896.672	868
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	11.176.910	5.860
Udbytteskat, regulering	9.457	10
Regulering af udskudt skat	1.759.520	-490
Skat af årets resultat i alt	12.945.887	5.380
3 Årets resultat		
Foreslået udbytte	53.540.000	53.565
Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	153.705.870	103.460
Overført resultat	33.949.723	-14.157
Årets resultat i alt	241.195.593	142.868
4 Investeringsejendomme		
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
Investeringsejendomme i alt	8.700.000	8.700

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	123.032.611	123.004
Tilgang i årets løb	2.000.000	29
Kostpris 30. september	<u>125.032.611</u>	<u>123.033</u>
Værdireguleringer 1. oktober	788.641.809	687.505
Årets resultatandel	181.507.071	125.731
Udloddet udbytte	-27.801.200	-22.271
Øvrige egenkapitalbevægelser	413.830	-2.323
Værdireguleringer 30. september	<u>942.761.510</u>	<u>788.642</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>1.067.794.121</u>	<u>911.674</u>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
AHJ A/S	Korsør	41,29%
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	13.598.500	24.305
Tilgang i årets løb	8.039.452	0
Afgang i årets løb	0	-10.706
Kostpris 30. september	<u>21.637.952</u>	<u>13.599</u>
Værdiregulering 1. oktober	-12.598.500	-12.599
Årets værdiregulering	-500.000	0
Værdiregulering 30. september	<u>-13.098.500</u>	<u>-12.599</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt	<u>8.539.452</u>	<u>1.000</u>

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
7 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober	78.187.509	72.692
Tilgang i årets løb	4.940.000	8.530
Afgang i årets løb	-15.890.186	-3.034
Kostpris 30. september	<u>67.237.323</u>	<u>78.188</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-22.706.179	-17.312
Årets værdireguleringer	<u>21.149.531</u>	<u>-5.394</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>-1.556.647</u>	<u>-22.706</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>65.680.676</u>	<u>55.481</u>
8 Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. oktober	3.140.000	3.470
Tilgang i årets løb	7.403.215	3.140
Afgang i årets løb	-140.000	-3.470
Kostpris 30. september	<u>10.403.215</u>	<u>3.140</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>10.403.215</u>	<u>3.140</u>
9 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Årets dagværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør TDKK 49.191		
10 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat primo	612.964	1.103
Årets ændringer i hensættelse til udskudt skat	<u>1.759.520</u>	<u>-490</u>
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>2.372.484</u>	<u>613</u>
11 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.		
12 Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået aftale om fremtidige indbetalinger til kommanditselskabers investeringer på TDKK 6.638.		

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Værdipapirer til kursværdi TDKK 336.126 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.

14 Nærtstående parter

CatPen A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Direktør Torben Hjort, Korsør

Bestyrelse:

Frank Bødker, Svenstrup J

Kaj Porup, Randers

Peter Børsting, Nørresundby

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 erhvervsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.