

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

CVR-nummer 13 62 06 79

Årsrapport
1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 05.01.2021



Torben Hjart
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberegning	
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 2019 - 30. september 2020

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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, 26. november 2020

Direktionen:



Torben Hjort

Bestyrelsen:



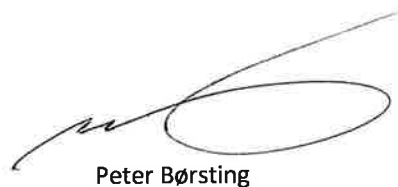
Frank Bødker
Formand



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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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, 26. november 2020

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 1.287 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 10,73% 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 et tilfredsstillende resultat, men lavere end i 2019/20 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.

Resultat sammenholdt med tidligere forventninger

Ledelsens tidligere forventninger til årets resultat var et tilfredsstillende, men lavere, resultat end i 2018/19.

Det realiserede resultat for 2019/20 TDKK 142.868 sammenholdt med sidste års resultat TDKK 97.670 er over den udmeldte forventning fra ledelsen.

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Ledelsesberetning	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Hoved- og nøgletal	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Resultatopgørelse					
Finansielle indtægter	30.002	19.285	14.344	132.889	21.994
Resultat af primær drift	148.248	100.191	120.745	233.726	79.227
Værdiregulering ejendomme	0	500	0	260	0
Årets resultat	142.868	97.670	118.569	225.694	79.344
Balance					
Omsætningsaktiver	305.283	296.012	289.020	304.875	248.342
Aktiver i alt - balancesum	1.285.279	1.185.777	1.132.188	1.097.795	942.313
Egenkapital	1.221.380	1.127.987	1.089.038	1.014.731	878.079
Hensatte forpligtelser	613	1.103	203	357	105
Kortfristede gældsforpligtelser	63.286	56.687	42.947	82.707	64.129
Nøgletal i %					
Likviditetsgrad	482,4	522,2	673,0	368,6	387,3
<i>Omsætningsaktiver i procent af kortfristede gældsforpligtelser</i>					
Soliditetsgrad	95,0	95,1	96,2	92,4	93,2
<i>Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver</i>					
Egenkapitalforrentning	12,2	8,8	11,3	23,8	9,2
<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					

		2019/20	2018/19
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Finansielle indtægter	30.001.569	19.285
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	125.731.484	85.104
	Finansielle omkostninger	-6.952.251	-2.661
	Bruttofortjeneste	148.780.802	101.728
1	Personaleomkostninger	-868.134	-859
	Andre eksterne omkostninger	-377.441	-579
	Resultat af udlejningsejendomme	712.900	-98
	Værdiregulering ejendomme	0	500
	Resultat før skat	148.248.127	100.691
2	Skat af årets resultat	-5.379.834	-3.021
3	Årets resultat	142.868.294	97.670

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 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	911.674.421	810.509
6	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.000.000	11.706
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	55.481.330	55.379
8	Andre tilgodehavender	3.140.000	3.470
	Finansielle anlægsaktiver	971.295.751	881.065
	Anlægsaktiver i alt	979.995.751	889.765
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.900	0
	Andre tilgodehavender	1.635.305	2.339
	Tilgodehavender	1.644.205	2.339
	Andre værdipapirer og kapitalandele	302.886.573	292.946
	Værdipapirer og kapitalandele	302.886.573	292.946
	Likvide beholdninger	752.124	727
	Omsætningsaktiver i alt	305.282.902	296.012
	Aktiver i alt	1.285.278.653	1.185.777

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	12.000.000	12.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	788.641.810	687.505
	Overført resultat	367.173.024	385.467
	Foreslået udbytte	53.565.000	43.016
	Egenkapital i alt	1.221.379.834	1.127.987
9	Hensættelser til udskudt skat	612.964	1.103
	Hensatte forpligtelser	612.964	1.103
	Kreditinstitutter	57.892.299	55.722
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	158.830	166
	Selskabsskat	4.707.075	376
	Anden gæld	527.652	424
	Kortfristede gældsforpligtelser	63.285.856	56.687
	Gældsforpligtelser i alt	63.285.856	56.687
	Passiver i alt	1.285.278.653	1.185.777
10	Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Nærtstående parter		

Note	Egenkapitalopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. oktober - 30. september			
	Selskabskapital, primo	12.000.000	12.000
	Virksomhedskapital	12.000.000	12.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, primo	687.504.631	631.506
	Årets henlæggelse til reserve	103.460.285	55.909
	Egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder	-2.323.106	89
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	788.641.810	687.505
	Overført resultat, primo	385.466.505	391.512
	Erhvervelse af egne aktier	-4.136.490	-4.790
	Årets overførte resultat	-14.156.991	-1.255
	Overført resultat	367.173.024	385.467
	Forslag til udbytte, primo	43.016.000	54.020
	Deklareret udbytte	-43.016.000	-54.020
	Udbytte for regnskabsåret	53.565.000	43.016
	Foreslået udbytte	53.565.000	43.016
	Egenkapital i alt	1.221.379.834	1.127.987

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

Selskabet besidder 1.287 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 10,73% af virksomhedskapitalen. Selskabet har erhvervet 41 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

Note	Pengestrømsopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Årets resultat	142.868.294	97.670
	Skat af årets resultat	5.379.834	3.021
	Reguleringer	5.379.834	3.021
	Dagsværdiregulering af ejendomme	0	-500
	Værdiregulering af kapitalandele	-127.169.103	-88.781
	Ændring i tilgodehavender, finansielle anlægsaktiver	11.036.712	6.164
	Ændring i tilgodehavender, omsætningsaktiver	694.360	3.225
	Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	97.096	-57
	Ændring i driftskapital	-115.340.935	-79.948
	Betalt skat	-1.528.499	-2.106
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	31.378.695	18.637
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-8.558.300	-209
	Salg af finansielle anlægsaktiver	7.320.476	0
	Modtaget udbytte fra finansielle anlægsaktiver	24.806.061	36.802
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	23.568.237	36.593
	Betalt udbytte	-43.016.000	-54.020
	Køb af egne aktier	-4.136.490	-4.790
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-47.152.490	-58.810
	Ændring i likvider	7.794.443	-3.581
	Likvider primo	237.951.956	241.533
	Likvider ultimo	245.746.398	237.952
	Ændring i likvider	7.794.443	-3.581

Noter	2019/20	2018/19	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	840.933	834
	Andre omkostninger til social sikring	6.502	6
	Øvrige personaleomkostninger	20.699	19
	Personaleomkostninger i alt	868.134	859
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	5.859.978	2.104
	Udbytteskat, regulering	10.109	16
	Regulering af udskudt skat	-490.253	901
	Skat af årets resultat i alt	5.379.834	3.021
3	Årets resultat		
	Foreslået udbytte	53.565.000	43.016
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	103.460.285	55.909
	Overført resultat	-14.156.991	-1.255
	Årets resultat i alt	142.868.294	97.670
4	Investerings ejendomme		
	Kostpris 1. oktober	7.940.375	7.940
	Kostpris 30. september	7.940.375	7.940
	Dagsværdiregulering 1. oktober	759.625	260
	Årets dagsværdiregulering	0	500
	Dagsværdiregulering 30. september	759.625	760
	Investerings ejendomme i alt	8.700.000	8.700

Investerings ejendomme består af udlejnings ejendom beliggende i Nyborg, som blev anskaffet i februar 2003. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

	2019/20	2018/19
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. oktober	123.004.111	133.299
Tilgang i årets løb	28.500	0
Afgang i årets løb	0	-10.295
Kostpris 30. september	<u>123.032.611</u>	<u>123.004</u>
Værdireguleringer 1. oktober	687.504.631	633.547
Årets resultatandel	125.731.485	85.104
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	-3.434
Udloddet udbytte	-22.271.200	-27.801
Øvrige egenkapitalbevægelser	-2.323.106	89
Værdireguleringer 30. september	<u>788.641.810</u>	<u>687.505</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>911.674.421</u>	<u>810.509</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
AHJ A/S	Korsør	40,92%
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	35,29%
HKL Development ApS	Frederiksberg	28,50%

6 Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Kostpris 1. oktober	24.304.871	30.939
Afgang i årets løb	-10.706.371	-6.634
Kostpris 30. september	<u>13.598.500</u>	<u>24.305</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-12.598.500	-12.599
Værdireguleringer 30. september	<u>-12.598.500</u>	<u>-12.599</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt	<u>1.000.000</u>	<u>11.706</u>

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
7 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober	72.691.667	58.863
Tilgang i årets løb	8.529.800	14.873
Afgang i årets løb	-3.033.958	-1.045
Kostpris 30. september	<u>78.187.509</u>	<u>72.692</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-17.312.308	-12.083
Årets værdireguleringer	-5.393.871	-5.229
Værdireguleringer 30. september	<u>-22.706.179</u>	<u>-17.312</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>55.481.330</u>	<u>55.379</u>
8 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender 1. oktober	3.470.341	3.000
Tilgang i årets løb	3.140.000	870
Afgang i årets løb	-3.470.341	-400
Andre tilgodehavender 30. september	<u>3.140.000</u>	<u>3.470</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>3.140.000</u>	<u>3.470</u>
9 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat primo	1.103.217	203
Årets ændringer i hensættelser udskudt skat	-490.253	901
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>612.964</u>	<u>1.103</u>

10 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen

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

11 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om fremtidige indbetalinger til kommanditselskabers investeringer på TDKK 6.638.

	2019/20	2018/19
Noter	DKK	1.000 DKK

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Værdipapirer til kursværdi DKK 234.466 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.

13 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 resultatopgørelsen 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 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, 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 resultat effekt 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.

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.