



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

ANPARTSELSESKABET AF 22. MARTS 1973

FILOSOFGANGEN 15, 5000 ODENSE C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

50. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2023

Karsten Bill Rasmussen

CVR-NR. 44 79 82 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8-9
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Anvendt regnskabspraksis.....	23-27

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Anpartsselskabet af 22. marts 1973 Filosofgangen 15 5000 Odense C
	Telefon: 66 14 54 84 E-mail: adm@cityhuset.dk
	CVR-nr.: 44 79 82 12 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Bill Rasmussen Michella Bill Rasmussen Camilla Bill Mårtensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
Advokat	Focus Advokater Cortex Park Vest 3 5230 Odense M

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Anpartsselskabet af 22. marts 1973.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. juni 2023

Direktion:

Karsten Bill Rasmussen

Michella Bill Rasmussen

Camilla Bill Mårtensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet af 22. marts 1973

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Anpartsselskabet af 22. marts 1973 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som modervirksomheden samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 27. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26825

Michaela Beeck
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42785

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	28.427	38.485	26.067	28.881	32.511
Resultat før finansielle poster.....	21.773	32.471	18.987	22.471	26.007
Finansielle poster, netto.....	-77.027	93.628	-24.033	113.900	-84.440
Værdireguleringer.....	25.851	36.862	114.703	11.372	3.062
Årets resultat før skat.....	-29.462	162.961	109.112	146.856	-55.223
Årets resultat.....	-22.738	126.087	85.055	113.572	-43.204
Balance					
Investeringsejendomme.....	889.307	849.141	812.482	507.577	491.170
Investeringsejendomme under opførelse..	0	0	0	142.157	31.920
Omsætningsejendomme.....	23.661	31.436	52.909	56.360	81.475
Andre aktiver.....	1.141.733	1.299.126	1.107.429	1.274.526	1.164.114
Egenkapital.....	423.414	446.152	320.065	235.010	121.438
Hensatte forpligtelser.....	82.331	89.407	79.291	55.216	35.168
Gældsforpligtelser.....	1.548.956	1.644.144	1.573.464	1.690.394	1.612.073
Balancesum.....	2.054.701	2.179.703	1.972.820	1.980.620	1.768.679
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	9.393	50.344	21.126	10.680	95.980
Pengestrømme fra investeringsaktivitet..	-388.166	568.510	-149.234	-145.497	27.260
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	21.570	-36.613	-96.453	82.266	-27.270
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-9.678	-1.251	-62.096	-105.524	-3.709
Nøgletal					
Afkastgrad.....	1,1	1,5	1,0	1,2	1,4
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad).....	20,6	20,5	16,3	11,9	6,9
Forrentning af egenkapitalen.....	-5,4	28,3	26,6	63,7	-30,2
Gennemsnitlig afkastkrav.....	4,6	4,6	4,7	5,3	5,3
Gennemsnitlig antal medarbejdere.....	9,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Afkastgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig balancesum}}$				
Egenkapitalandel (soliditetsgrad):	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$				
Forrentning af egenkapitalen:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$				

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål samt investering i værdipapirer.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens samlede portefølje af investeringsejendomme består af i alt 43 ejendomme fordelt på 23 ejerlejligheder, 9 beboelsesejendomme, 5 erhvervsejendomme og 6 blandede benyttede ejendomme.

Hovedparten af koncernens erhvervsejendomme er centralt og attraktivt beliggende i Odense, mens hovedparten af beboelsesejendommene er beliggende i nærheden af Odense centrum. Samtlige ejendomme anses for at være i god stand.

Der har ikke været særlige forhold, der har haft væsentlig betydning for målingen af koncernens investeringsejendomme ud over ejendommens afkast, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat for koncernen blev et underskud på 29,5 mio. kr. mod et overskud på 163,0 mio. kr. i samme periode sidste år. Forventningerne til 2022 var et positivt resultat i størrelsesordenen 30-35 mio. kr. før skat, værdireguleringer og resultat af værdipapirer, men resulterede i et forringet resultat før værdireguleringer af investeringsejendomme og resultat af værdipapirer grundet øgede omkostninger til vedligeholdelse i 2022.

En væsentlig årsag til det forringede resultat kan henføres til, at resultatet af moderselskabets beholdning af værdipapirer i året har været et tab på 94,2 mio. kr. mod en gevinst på 77,8 mio. kr. i 2021.

Årets positive værdiregulering af koncernens investeringsaktiver udgør 25,3 mio. kr. mod 36,4 mio. kr. året før.

Gevinst ved salg af koncernens omsætningsejendomme har beløbet sig til 0,6 mio. kr. mod en gevinst på 0,5 mio. kr. i 2021.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Koncernens driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål, lejers mistede betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem deposita, forudbetaling og garantier.

Markedsrisici

Ejendommene værdisættes som omtalt under indregning og måling til markedsværdi på baggrund af en årlig individuel vurdering baseret på en afkastbaseret målemetode. Den vigtigste faktor ved den beregning er forrentningskravet til fast ejendom, udtrykt ved afkastsatsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom, og en stigning i afkastsatsen vil føre til et fald i markedsværdien.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af hele ejendomsporteføljen reduceres med 123 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 423 mio. kr. til 300 mio. kr.

LEDELSESBERETNING

Særlige risici (fortsat)

Renterisici

Da den rentebærende nettogæld udgør et væsentligt beløb, vil væsentlige ændringer i renteniveauet have væsentlig direkte effekt på indtjeningen.

Valutarisici

Størsteparten af indeståender og lån er omlagt til DKK, og ledelsen vurderer som følge heraf, at der ikke er nogen valutarisiko.

Miljøforhold

Det er ledelsens vurdering, at koncernen ikke påvirker det eksterne miljø nævneværdigt.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et resultat i 2023 i størrelsesordenen 30-35 mio. kr. før skat, værdireguleringer og resultat af værdipapirer. Dette er baseret på en forventning til en fortsat stabil drift og udlejning af selskabets ejendomme. Udviklingen i 2023 har indtil nu udvist positive tendenser på ejendomsmarkedet, og samtidig har aktiemarkedet vist stigende tendenser trods verdenssituationen. Det er dog usikkert hvorledes udviklingen heraf bliver i 2023.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
BRUTTORESULTAT		28.427	38.485	17.197	19.682
Personaleomkostninger.....	1	-5.281	-5.100	-5.281	-5.100
Af- og nedskrivninger.....		-157	223	-157	223
Andre driftsomkostninger.....		-1.216	-1.137	-1.216	-1.137
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		25.276	36.395	21.535	20.171
Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme.....		575	467	0	0
DRIFTSRESULTAT		47.624	69.333	32.078	33.839
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virk- somheder		-59	0	12.089	26.471
Finansielle indtægter.....	2	37.443	109.734	34.731	108.830
Finansielle omkostninger.....	3	-114.470	-16.106	-111.759	-13.646
RESULTAT FØR SKAT		-29.462	162.961	-32.861	155.494
Skat af årets resultat.....	4	6.724	-36.874	10.123	-29.407
ÅRETS RESULTAT	5	-22.738	126.087	-22.738	126.087

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		889.307	849.141	470.279	448.685
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		592	541	592	541
Materielle anlægsaktiver.....	6	889.899	849.682	470.871	449.226
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	0	214.711	202.563
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	7	0	0	214.711	202.563
ANLÆGSAKTIVER.....		889.899	849.682	685.582	651.789
Ejendomme til videresalg.....		23.661	31.436	0	0
Varebeholdninger.....		23.661	31.436	0	0
Tilgodehavende husleje.....		162	158	104	107
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	2.787	5.395
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	8	0	201	0	201
Andre tilgodehavender.....		3.764	95.280	117.494	95.172
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.273	0	5.273	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	2.403	2.817
Periodeafgrænsningsposter.....	9	0	13	0	13
Tilgodehavender.....		9.199	95.652	128.061	103.705
Obligationer og aktier.....	10	899.713	613.501	899.713	613.347
Værdipapirer.....		899.713	613.501	899.713	613.347
Likvider.....		232.229	589.432	230.489	589.232
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.164.802	1.330.021	1.258.263	1.306.284
AKTIVER.....		2.054.701	2.179.703	1.943.845	1.958.073

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Anpartskapital.....	11	200	200	200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	145.946	133.798
Overført overskud.....		423.214	445.952	277.268	312.154
EGENKAPITAL.....		423.414	446.152	423.414	446.152
Hensættelse til udskudt skat.....	12	82.331	89.407	59.612	67.744
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		82.331	89.407	59.612	67.744
Prioritetsgæld.....		610.178	610.609	308.154	308.262
Deposita og forudbetalt leje.....		13.080	12.972	7.103	6.922
Langfristede gældsforpligtelser...	13	623.258	623.581	315.257	315.184
Gæld til realkreditinstitutter.....		363	449	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		71.559	40.555	71.559	40.555
Forudmodtaget husleje.....		403	616	207	134
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.544	2.641	1.774	2.238
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	118.023	117.944
Selskabsskat.....		0	23.377	0	23.377
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	0	59	288
Anden gæld.....		850.829	952.925	953.940	944.457
Kortfristede gældsforpligtelser....		925.698	1.020.563	1.145.562	1.128.993
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.548.956	1.644.144	1.460.819	1.444.177
PASSIVER.....		2.054.701	2.179.703	1.943.845	1.958.073
Eventualposter mv.	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				
Nærtstående parter	16				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen			
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200	0	445.952	446.152
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....			-22.738	-22.738
Egenkapital 31. december 2022.....	200	0	423.214	423.414

	Moderselskabet			
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200	133.798	312.154	446.152
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....		12.148	-34.886	-22.738
Egenkapital 31. december 2022.....	200	145.946	277.268	423.414

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2022	2021
	tkr.	tkr.
Resultat før finansielle poster.....	21.773	32.471
Årets afskrivninger.....	157	-223
Finansielle indbetalinger.....	34.609	31.736
Finansielle udbetalinger.....	-20.030	-16.052
Betalt skat i årets løb.....	-29.003	2.328
Ændring i tilgodehavender.....	239	-246
Ændring i kortfristet gæld.....	1.540	508
Ændring i deposita og forudbetalt husleje.....	108	-178
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	9.393	50.344
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-9.677	-1.251
Salg af materielle anlægsaktiver.....	2.611	12.196
Salg og afdrag, værdipapirer (netto).....	-380.403	557.765
Investering i associerede virksomheder.....	-59	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-387.528	568.710
Provenu / indfrielse ved langfristet låneoptagelse.....	0	-283.832
Afdrag på lån.....	-653	-852
Ændring i driftskredit.....	31.004	-27.607
Ændring i mellemregning med søsterselskaber.....	-9.419	275.678
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	20.932	-36.613
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-357.203	582.441
Likvider 1. januar.....	589.432	6.991
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	232.229	589.432
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	232.229	589.432
LIKVIDER.....	232.229	589.432

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	9	8	9	8	
Løn og gager.....	4.923	4.740	4.923	4.740	
Pensioner.....	75	97	75	97	
Andre omkostninger til social sikring.....	76	85	76	85	
Personaleomkostninger i øvrigt.....	207	178	207	178	
	5.281	5.100	5.281	5.100	
Vederlag til direktion.....	1.250	1.253	1.250	1.253	
	1.250	1.253	1.250	1.253	
Finansielle indtægter					2
Finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber.....	0	0	48	90	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	37.443	109.734	34.683	108.740	
	37.443	109.734	34.731	108.830	
Finansielle omkostninger					3
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	1.310	824	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	114.470	16.106	110.449	12.822	
	114.470	16.106	111.759	13.646	
Skat af årets resultat					4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	327	26.605	327	26.605	
Regulering beregnet skat tidligere år.....	25	152	25	152	
Refusion fra sambeskattede selskaber.....	0	0	-2.343	-2.529	
Regulering udskudt skat.....	-7.076	10.117	-8.132	5.179	
	-6.724	36.874	-10.123	29.407	

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
Forslag til resultatdisponering					5
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0	12.148	26.471	
Overført resultat.....	-22.738	126.087	-34.886	99.616	
	-22.738	126.087	-22.738	126.087	
 Materielle anlægsaktiver					6
			Koncernen		
			Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....			476.973	868	
Tilgang.....			9.293	312	
Afgang.....			0	-221	
Kostpris 31. december 2022.....			486.266	959	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....			0	327	
Afskrivning på afhændede aktiver.....			0	-98	
Årets afskrivninger.....			0	138	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....			0	367	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....			372.168	0	
Værdiregulering på afhændede aktiver.....			-77	0	
Årets værdireguleringer.....			30.950	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....			403.041	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			889.307	592	
			Moderselskabet		
			Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....			168.441	868	
Tilgang.....			59	312	
Afgang.....			0	-221	
Kostpris 31. december 2022.....			168.500	959	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....			0	327	
Afskrivning på afhændede aktiver.....			0	-98	
Årets afskrivninger.....			0	138	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....			0	367	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....			280.244	0	
Årets værdireguleringer.....			21.535	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....			301.779	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			470.279	592	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Årets værdiregulering af investeringsejendomme målt til dagsværdi er indregnet med følgende beløb:

	Koncernen			
	Ejerlejligheder	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	359	9.783	12.148	8.583

	Morderselskabet			
	Ejerlejligheder	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	359	5.810	6.783	8.583

Koncernen

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 3% ejerlejligheder, 44% boligejendomme, 34% blandede ejendomme og 19% erhvervs-ejendomme.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Ejendommens resultat for det kommende år bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter og gennemsnitlig vedligeholdelse pr. kvadratmeter.

	Antal	Areal	Gennemsnitlig leje	Vedligeholdelse pr. m ²
Ejerlejligheder	23	1.415	996	75
Boligejendomme	9	18.116	1.155	85
Blandede ejendomme	6	19.122	1.041	131
Erhvervs-ejendomme	5	7.839	1.255	64
Samtlige ejendomme	43	46.492	1.120	100

Ved beregning er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Odense.

	Afkast-interval	Gennemsnitlig afkastkrav	Ejendommens resultat	Markeds-værdi
Ejerlejligheder	3,50 - 3,75	3,75	1.054	28.117
Bolig ejendomme	3,75 - 4,25	4,13	16.244	393.342
Blandede ejendomme	4,50 - 5,25	4,89	14.798	302.495
Erhvervs-ejendomme	5,00 - 6,50	5,45	9.012	165.353
Samtlige ejendomme	3,50 - 6,50	4,62	41.108	889.307

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Moderselskabet**Dagsværdi for investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 6% ejerlejligheder, 28% boligejendomme, 31% blandede ejendomme og 35% erhvervsejendomme.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Ejendommenes resultat for det kommende år bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter og gennemsnitlig vedligeholdelse pr. kvadratmeter.

	Antal	Areal	Gennem- snitlig leje	Vedligeholdelse pr. m2
Ejerlejligheder	23	1.415	996	75
Boligejendomme	8	9.680	862	148
Blandede ejendomme	3	8.163	1.182	89
Erhvervsejendomme	5	7.839	1.255	64
Samtlige ejendomme	39	27.097	1.079	102

Ved beregning er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Odense.

	Afkast- interval	Gennem- snitlig afkastkrav	Ejendom- menes resultat	Markeds- værdi
Ejerlejligheder	3,50 - 3,75	3,75	1.054	28.117
Bolig ejendomme	3,75 - 4,75	3,88	5.021	129.267
Blandede ejendomme	5,00 - 5,75	5,18	7.642	147.542
Erhvervsejendomme	5,00 - 6,50	5,45	9.012	165.353
Samtlige ejendomme	3,50 - 6,50	4,83	22.729	470.279

Finansielle anlægsaktiver

7

	Koncernen
	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022.....	500
Tilgang.....	59
Kostpris 31. december 2022.....	559
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	-500
Årets resultat	-59
Værdireguleringer 31. december 2022.....	-559
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

7

	Moderselskabet	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022.....	68.765	500
Tilgang.....	0	59
Kostpris 31. december 2022.....	68.765	559
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	135.434	-500
Årets resultat	12.148	-59
Værdireguleringer 31. december 2022.....	147.582	-559
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	1.636	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	1.636	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	214.711	0

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Bernstorffsvej 10 ApS, Odense.....	48.034	1.803	100 %
Albanigården ApS, Odense.....	87.675	3.939	100 %
SSpS ApS, Odense.....	16.072	-2.641	100 %
Cortex 18 ApS, Odense.....	62.931	9.047	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Nordfyns Ejendomsselskab A/S,	-532	-203	33 %

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

8

Selskabet havde pr. 31. december 2021 et tilgodehavende hos KBR Ejendomme v/Karsten Bill Rasmussen på i alt 201 tkr. Tilgodehavendet var en sædvanlig forretningsmæssig disposition og blev således ikke forrentet. Tilgodehavendet er udlignet i 2022.

Periodeafgrænsningsposter

9

Periodeafgrænsningsposter bestående af forudbetalt forsikringer udgjorde i alt 13 tkr. i 2021.

NOTER

Note

Obligationer og aktier

10

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen		
	Aktier	Investerings-foreninger	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2022.....	173.779	536.244	189.690
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	17.128	-88.482	-7.377

	Moderselskabet		
	Aktier	Investerings-foreninger	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2022.....	173.779	536.244	189.690
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	17.128	-88.482	-7.377

	2022 tkr.	2021 tkr.
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 4 stk. a nom. 1.000 kr.....	4	4
B-anparter, 196 stk. a nom. 1.000 kr.....	196	196
	200	200

11

Hensættelse til udskudt skat

12

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, materielle anlægsaktiver, prioritetsgæld samt fremførbare skattemæssige underskud.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	89.407	79.291	67.744	62.565
Hensat i året.....	-7.076	10.116	-8.132	5.179
Udskudt skat 31. december.....	82.331	89.407	59.612	67.744

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

13

	Koncernen			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	610.541	363	609.662	611.058
Deposita og forudbetalt leje.....	13.080	0	13.080	12.972
	623.621	363	622.742	624.030
	Moderselskabet			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	308.154	0	306.344	308.262
Deposita og forudbetalt leje.....	7.103	0	7.103	6.922
	315.257	0	313.447	315.184

Eventualposter mv.

14

Koncernen indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2022 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 352 mio. kr.

Koncernen indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2022 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 1.854 mio. kr.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2022 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 352 mio. kr.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2022 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 2.159 mio. kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for fællesregistrering af moms.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 5.273 tkr. pr balancedagen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst pant på nom. 156 tkr.

Til sikkerhed for engagement mellem pengeinstitut og selskabet samt øvrige selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen er der afgivet følgende sikkerheder:

	Koncernen		Moderselskabet	
	Bogført værdi af pantsatte aktiver tkr.	Nominelt beløb af pant tkr.	Bogført værdi af pantsatte aktiver tkr.	Nominelt beløb af pant tkr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Ejerpantebreve i ejendomme.....	332.205	59.000	332.205	59.000
Værdipapirer.....	889.713	0	889.713	0
Indestående i pengeinstitutter.....	232.221	0	230.481	0
Realkreditpantebreve.....	889.899	619.577	470.279	310.384

Nærtstående parter

16

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Karsten Bill Rasmussen
Langelinie 165
5230 Odense M

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Øvrige nærtstående parter omfatter selskaber og virksomheder, hvori Karsten Bill Rasmussen har bestemmende indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 22. marts 1973 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Anpartsselskabet af 22. marts 1973, samt tilknyttede virksomheder, hvori Anpartsselskabet af 22. marts 1973 direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen ved anskaffelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Udlejning omfatter indtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Den anførte udlejning omfatter egentlig husleje, påkravsgebyr samt afskrivninger mv., der betales af lejerne. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I koncernresultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model, som opgør værdien på basis af investeringsejendommens normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående, og et individuelt fastsat forrentningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Øvrige ejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse overfor under koncernregnskabet.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omsætningsejendomme

Omsætningsejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for omsætningsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af handelsomkostninger samt forbedringer foretaget på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Deposita og forudbetalt leje henføres driftsaktivitet.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver samt værdipapirer opført under omsætningsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed, mellemregning med søsterselskaber, kortfristet bankgæld samt optagelse og indfrielse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger.