



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

**ANPARTSELKABET AF 22. MARTS 1973**

**FILOSOFGANGEN 15, 5000 ODENSE C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**49. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2022

---

Karsten Bill Rasmussen

**CVR-NR. 44 79 82 12**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8-9
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Anvendt regnskabspraksis.....	23-28

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Karsten Bill Rasmussen Michella Bill Rasmussen Camilla Bill Mårtensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
<b>Advokat</b>	Focus Advokater Cortex Park Vest 3 5230 Odense M

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 regnskabsbrugere 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 24. juni 2022

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**

	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	38.485	26.067	28.881	32.511	31.379
Resultat før finansielle poster.....	32.471	18.987	22.471	26.007	24.957
Finansielle poster, netto.....	93.628	-24.033	113.900	-84.440	23.970
Værdireguleringer.....	36.862	114.703	11.372	3.062	9.522
Årets resultat før skat.....	162.961	109.112	146.856	-55.223	58.531
Årets resultat.....	126.087	85.055	113.572	-43.204	45.509
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme.....	849.141	812.482	507.577	491.170	484.060
Investeringsejendomme under opførelse..	0	0	142.157	31.920	0
Omsætningsejendomme.....	31.436	52.909	56.360	81.475	112.472
Andre aktiver.....	1.299.126	1.107.429	1.274.526	1.164.114	1.254.981
Egenkapital.....	446.152	320.065	235.010	121.438	164.642
Hensatte forpligtelser.....	89.407	79.291	55.216	35.168	47.213
Gældsforpligtelser.....	1.644.144	1.573.464	1.690.394	1.612.073	1.639.658
Balancesum.....	2.179.703	1.972.820	1.980.620	1.768.679	1.851.513
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	50.344	21.126	10.680	95.980	36.271
Pengestrømme fra investeringsaktivitet..	568.510	-149.234	-145.497	27.260	20.532
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	-36.613	-96.453	82.266	-27.270	-41.625
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-1.251	-62.096	-105.524	-3.709	-21.940
<b>Nøgletal</b>					
Afkastgrad.....	1,5	1,0	1,2	1,4	1,4
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad).....	20,5	16,3	11,9	6,9	8,9
Forrentning af egenkapitalen.....	28,3	26,6	63,7	-30,2	32,1
Gennemsnitlig afkastkrav.....	4,6	4,7	5,3	5,3	5,2
Gennemsnitlig antal medarbejdere.....	8,0	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 overskud på 163,0 mio. kr. mod et overskud på 109,1 mio. kr. i samme periode sidste år. Forventningerne til 2021 var et resultat på niveau med 2020, men resulterede i et forbedret resultat grundet en forbedring af drift samt udlejning af ejendomme.

Ydermere er en væsentlig årsag til det forbedrede resultat, at resultatet af moderselskabets beholdning af værdipapirer i året har været en gevinst på 77,8 mio. kr. mod et tab på 34,9 mio. kr. i 2020.

Årets positive værdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør 36,4 mio. kr. mod 112,2 mio. kr. året før.

Gevinst ved salg af koncernens omsætningsejendomme har beløbet sig til 0,5 mio. kr. mod en gevinst på 2,5 mio. kr. i 2020.

### 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 midlertidige betalingssevne 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 denne 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 152 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 446 mio. kr. til 327 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 2022 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 2022 har indtil nu udvist positive tendenser på ejendomsmarkedet, men samtidig har aktiemarkedet vist faldende tendenser. Det er dog usikkert hvorledes udviklingen heraf bliver i 2022.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>38.485</b>	<b>26.067</b>	<b>19.682</b>	<b>16.939</b>
Personaleomkostninger.....	1	-5.100	-5.593	-5.100	-5.593
Af- og nedskrivninger.....		223	-71	223	-71
Andre driftsomkostninger.....		-1.137	-1.416	-1.137	-1.416
Dagsværdiregulering af investeringsjendomme.....		36.395	112.184	20.171	40.009
Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme.....		467	2.519	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>69.333</b>	<b>133.690</b>	<b>33.839</b>	<b>49.868</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virk- somheder .....		0	-545	26.471	65.305
Finansielle indtægter.....	2	109.734	51.331	108.830	50.102
Finansielle omkostninger.....	3	-16.106	-75.364	-13.646	-74.722
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>162.961</b>	<b>109.112</b>	<b>155.494</b>	<b>90.553</b>
Skat af årets resultat.....	4	-36.874	-24.057	-29.407	-5.498
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	5	<b>126.087</b>	<b>85.055</b>	<b>126.087</b>	<b>85.055</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		849.141	812.482	448.685	428.439
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		541	157	541	157
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>849.682</b>	<b>812.639</b>	<b>449.226</b>	<b>428.596</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	0	202.563	176.730
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	0	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>202.563</b>	<b>176.730</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>849.682</b>	<b>812.639</b>	<b>651.789</b>	<b>605.326</b>
Ejendomme til videresalg.....		31.436	52.909	0	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>31.436</b>	<b>52.909</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende husleje.....		158	264	107	245
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	5.395	17.199
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	8	201	0	201	0
Andre tilgodehavender.....		95.280	635	95.172	215.672
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	5.708	0	5.708
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	2.817	2.743
Periodeafgrænsningsposter.....	9	13	199	13	199
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>95.652</b>	<b>6.806</b>	<b>103.705</b>	<b>241.766</b>
Obligationer og aktier.....	10	613.501	1.093.475	613.347	1.093.290
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>613.501</b>	<b>1.093.475</b>	<b>613.347</b>	<b>1.093.290</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>589.432</b>	<b>6.991</b>	<b>589.232</b>	<b>6.991</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.330.021</b>	<b>1.160.181</b>	<b>1.306.284</b>	<b>1.342.047</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.179.703</b>	<b>1.972.820</b>	<b>1.958.073</b>	<b>1.947.373</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Anpartskapital.....	11	200	200	200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	133.798	0
Overført overskud.....		445.952	319.865	312.154	319.865
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>446.152</b>	<b>320.065</b>	<b>446.152</b>	<b>320.065</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	12	89.407	79.291	67.744	62.565
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>89.407</b>	<b>79.291</b>	<b>67.744</b>	<b>62.565</b>
Prioritetsgæld.....		610.609	520.052	308.262	224.861
Deposita og forudbetalt leje.....		12.972	13.150	6.922	6.736
<b>Langfristede gældsforpligtelser...</b>	13	<b>623.581</b>	<b>533.202</b>	<b>315.184</b>	<b>231.597</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		449	587	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		40.555	453.240	40.555	453.240
Forudmodtaget husleje.....		616	632	134	278
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.641	897	2.238	554
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	117.944	88.063
Selskabsskat.....		23.377	0	23.377	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	0	288	0
Anden gæld.....		952.925	584.906	944.457	791.011
<b>Kortfristede gældsforpligtelser....</b>		<b>1.020.563</b>	<b>1.040.262</b>	<b>1.128.993</b>	<b>1.333.146</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.644.144</b>	<b>1.573.464</b>	<b>1.444.177</b>	<b>1.564.743</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.179.703</b>	<b>1.972.820</b>	<b>1.958.073</b>	<b>1.947.373</b>
Eventualposter mv.	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				
Nærtstående parter	16				

## EGENKAPITALOPGØRELSE

<b>Koncernen</b>				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	200	0	319.865	320.065
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....			126.087	126.087
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>445.952</b>	<b>446.152</b>

  

<b>Moderselskabet</b>				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	200	0	319.865	320.065
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....		26.471	99.616	126.087
Andre reguleringer af indre værdi.....		107.327	-107.327	0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>200</b>	<b>133.798</b>	<b>312.154</b>	<b>446.152</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	tkr.	tkr.
Resultat før finansielle poster.....	32.471	18.987
Årets afskrivninger.....	-223	71
Finansielle indbetalinger.....	31.736	86.940
Finansielle udbetalinger.....	-16.052	-75.257
Betalt skat i årets løb.....	2.328	-15.506
Ændring i tilgodehavender.....	-246	1.962
Ændring i kortfristet gæld.....	508	898
Ændring i deposita og forudbetalt husleje.....	-178	3.031
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>50.344</b>	<b>21.126</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver.....	-1.251	-62.096
Salg af materielle anlægsaktiver.....	12.196	11.221
Salg og afdrag, værdipapirer (netto).....	557.765	-98.359
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>568.710</b>	<b>-149.234</b>
Provenu / indfrielse ved langfristet låneoptagelse.....	-283.832	193.088
Afdrag på lån.....	-852	-920
Ændring i driftskredit.....	-27.607	-77.529
Ændring i mellemregning med søsterselskaber.....	275.678	-211.092
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-36.613</b>	<b>-96.453</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>582.441</b>	<b>-224.561</b>
Likvider 1. januar.....	6.991	231.552
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>589.432</b>	<b>6.991</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	589.432	6.991
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>589.432</b>	<b>6.991</b>

## NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	8	8	8	8	
Løn og gager.....	4.740	4.934	4.740	4.934	
Pensioner.....	97	455	97	455	
Andre omkostninger til social sikring.....	85	70	85	70	
Personaleomkostninger i øvrigt.....	178	134	178	134	
	<b>5.100</b>	<b>5.593</b>	<b>5.100</b>	<b>5.593</b>	
Vederlag til direktion.....	1.253	1.319	1.253	1.319	
	<b>1.253</b>	<b>1.319</b>	<b>1.253</b>	<b>1.319</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>					<b>2</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber.....	0	0	90	140	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	109.734	51.331	108.740	49.962	
	<b>109.734</b>	<b>51.331</b>	<b>108.830</b>	<b>50.102</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>					<b>3</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	824	1.011	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	16.106	75.364	12.822	73.711	
	<b>16.106</b>	<b>75.364</b>	<b>13.646</b>	<b>74.722</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	26.605	8	26.605	8	
Regulering beregnet skat tidligere år.....	152	-26	152	-26	
Refusion fra sambeskattede selskaber.....	0	0	-2.529	-2.743	
Regulering udskudt skat.....	10.117	24.075	5.179	8.259	
	<b>36.874</b>	<b>24.057</b>	<b>29.407</b>	<b>5.498</b>	

## NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					<b>5</b>
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	-46	26.471	65.305	
Overført resultat.....	126.087	85.101	99.616	19.750	
	<b>126.087</b>	<b>85.055</b>	<b>126.087</b>	<b>85.055</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>
			Koncernen		
			Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....			476.710	962	
Overførsel fra investeringsejendomme under opførsel.....			0	0	
Tilgang.....			263	570	
Afgang.....			0	-664	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>			<b>476.973</b>	<b>868</b>	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....			0	805	
Afskrivning på afhændede aktiver.....			0	-571	
Årets afskrivninger.....			0	93	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>			<b>0</b>	<b>327</b>	
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....			335.773	0	
Årets værdireguleringer.....			36.395	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>			<b>372.168</b>	<b>0</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>			<b>849.141</b>	<b>541</b>	
			Moderselskabet		
			Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....			168.366	962	
Tilgang.....			75	570	
Afgang.....			0	-664	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>			<b>168.441</b>	<b>868</b>	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....			0	805	
Afskrivning på afhændede aktiver.....			0	-571	
Årets afskrivninger.....			0	93	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>			<b>0</b>	<b>327</b>	
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....			260.073	0	
Årets værdireguleringer.....			20.171	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>			<b>280.244</b>	<b>0</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>			<b>448.685</b>	<b>541</b>	



## 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.....	974	9.544	15.649	10.228

  

	Moderselskabet			
	Ejerlejligheder	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	974	6.347	2.622	10.228

**Koncernen**

## Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 3% ejerlejligheder, 44% boligejendomme, 35% blandede ejendomme og 18% 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 <sup>2</sup>
Ejerlejligheder	23	1.415	939	72
Boligejendomme	9	18.116	1.114	82
Blandede ejendomme	6	19.122	991	128
Erhvervs-ejendomme	5	7.839	1.186	62
Samtlige ejendomme	43	46.492	1.070	97

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	3,50	972	27.759
Bolig ejendomme	3,75 - 4,25	4,12	15.553	377.791
Blandede ejendomme	5,50 - 5,25	4,83	13.861	286.879
Erhvervs-ejendomme	5,00 - 6,50	5,42	8.491	156.712
Samtlige ejendomme	3,50 - 6,50	4,58	38.877	849.141

## 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	Vedlige- holdelse pr. m2
Ejerlejligheder	23	1.415	939	72
Boligejendomme	8	9.680	834	143
Blandede ejendomme	3	8.163	1.125	87
Erhvervsejendomme	5	7.839	1.186	62
Samtlige ejendomme	39	27.097	1.029	99

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	3,50	972	27.758
Bolig ejendomme	3,75 - 4,25	3,84	4.744	123.456
Blandede ejendomme	5,00 - 5,25	5,08	7.148	140.759
Erhvervsejendomme	5,00 - 6,50	5,42	8.490	156.712
Samtlige ejendomme	3,50 - 6,50	4,76	21.354	448.685

#### Finansielle anlægsaktiver

7

##### Koncernen

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2021.....	500
Kostpris 31. december 2021.....	500
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	-500
Værdireguleringer 31. december 2021.....	-500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	0

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

7

	Morderselskabet	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2021.....	192.141	500
Afgang.....	-123.376	0
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>68.765</b>	<b>500</b>
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	-13.774	-500
Årets resultat .....	26.471	0
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	122.737	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2021.....</b>	<b>135.434</b>	<b>-500</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	1.636	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>1.636</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>202.563</b>	<b>0</b>

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Bernstorffsvej 10 ApS, Odense.....	46.231	1.453	100 %
Albanigården ApS, Odense.....	83.736	14.865	100 %
SSpS ApS, Odense.....	18.713	1.789	100 %
Cortex 18 ApS, Odense.....	53.883	8.364	100 %

## Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Nordfyns Ejendomsselskab A/S, Odense.....	-462	29	33 %

## Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

8

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

## Periodeafgrænsningsposter

9

Periodeafgrænsningsposter udgøres i året af forudbetalt leje og forsikringer på i alt 13 tkr. i året.

## NOTER

## Note

**Obligationer og aktier**

10

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	<b>Koncernen</b>		
	Aktier	Investerings-foreninger	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2021 .....	93.605	504.111	8.138
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen .....	27.262	21.043	158
	<b>Moderselskabet</b>		
	Aktier	Investerings-foreninger	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2021 .....	93.605	504.111	8.138
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen .....	27.262	21.043	158

	2021 tkr.	2020 tkr.
<b>Anpartskapital</b>		
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
	<b>200</b>	<b>200</b>

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.

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderselskabet</b>	
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	79.291	55.216	62.565	54.305
Hensat i året.....	10.116	24.075	5.179	8.260
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>89.407</b>	<b>79.291</b>	<b>67.744</b>	<b>62.565</b>

## NOTER

## Note

## Langfristede gældsforpligtelser

13

	Koncernen			
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	611.058	449	611.057	520.639
Deposita og forudbetalt leje.....	12.972	0	12.972	13.150
	<b>624.030</b>	<b>449</b>	<b>624.029</b>	<b>533.789</b>
	Moderselskabet			
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	308.262	0	309.143	224.861
Deposita og forudbetalt leje.....	6.922	0	6.922	6.736
	<b>315.184</b>	<b>0</b>	<b>316.065</b>	<b>231.597</b>

## Eventualposter mv.

14

Koncernen indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2021 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 465 mio. kr.

Koncernen indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2021 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 1.865 mio. kr.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2021 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 465 mio. kr.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2021 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 2.171 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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 23.377 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.
Ejerpantebreve i ejendomme.....	316.253	59.000	316.253	59.000
Værdipapirer.....	613.347	0	613.347	0
Indestående i pengeinstitutter.....	589.428	0	589.228	0
Realkreditpantebreve.....	874.765	619.577	448.685	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 2021 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.

### **Ændring som følge af ændret klassifikation**

I årsrapporten for 2020 var driftskreditten og mellemregningen med søsterselskaber klassificeret som likvider i pengestrømsopgørelsen. Disse opfylder imidlertid ikke definitionen på likvider, og skulle derfor klassificeres under "Pengestrømme fra finansieringsaktivitet" i pengestrømsopgørelsen.

Den ændrede klassifikation er indarbejdet i årsrapporten og bevirker, at regnskabsposten "Pengestrømme fra finansieringsaktivitet" reduceres med DKK 296.338 tkr. Ændringen bevirker ligeledes, at likviderne i pengestrømsopgørelsen er forøget med DKK 634.189 tkr.

Indvirkningen er korrigeret i sammenligningstallene, således likviderne primo sammenligningsåret er tilrettet.

### **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 anskaffelsværdi 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

#### 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 eliminerings 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 eliminerings 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 posterings direkte på egenkapitalen.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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.

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:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5-8 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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 erhverede 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles 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.

### Omsætningsejendomme

Omsætningsejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.