



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 2020

48. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. juni 2021

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.....	23-28

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 Hjemsted: 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 Englandsgade 25 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. juni 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 25. juni 2021

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

	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	26.067	28.881	32.511	31.379	29.722
Resultat før finansielle poster.....	18.987	22.471	26.007	24.957	23.257
Finansielle poster, netto.....	-24.033	113.900	-84.440	23.970	40.779
Værdireguleringer.....	114.703	11.372	3.062	9.522	3.705
Årets resultat før skat.....	109.112	146.856	-55.223	58.531	68.017
Årets resultat.....	85.055	113.572	-43.204	45.509	53.262
Balance					
Investeringsejendomme.....	812.482	507.577	491.170	484.060	471.469
Investeringsejendomme under opførelse..	0	142.157	31.920	0	0
Omsætningsejendomme.....	52.909	56.360	81.475	112.472	112.610
Andre aktiver.....	1.107.429	1.274.526	1.164.114	1.254.981	1.235.412
Egenkapital.....	320.065	235.010	121.438	164.642	119.133
Hensatte forpligtelser.....	79.291	55.216	35.168	47.213	37.088
Gældsforpligtelser.....	1.573.464	1.690.394	1.612.073	1.639.658	1.663.270
Balancesum.....	1.972.820	1.980.620	1.768.679	1.851.513	1.819.491
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	21.126	10.680	95.980	36.271	51.687
Pengestrømme fra investeringsaktivitet..	-149.234	-145.497	27.260	20.532	43.039
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	199.885	6.723	-3.523	26.738	15.915
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-62.096	-105.524	-3.709	-21.940	-3.886
Nøgletal					
Afkastningsgrad.....	1,0	1,2	1,4	1,4	1,3
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad).....	16,3	11,9	6,9	8,9	6,5
Forrentning af egenkapitalen.....	26,6	63,7	-30,2	32,1	57,6
Gennemsnitlig afkastkrav.....	4,7	5,3	5,3	5,2	5,2
Gennemsnitlig antal medarbejdere.....	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Afkastningsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig balancesum}}$				
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 i 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 erhvervsnejendomme og 6 blandede benyttede ejendomme.

Hovedparten af koncernens erhvervsnejendomme 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 er særligt påvirket af positive dagsværdigulinger på investeringsejendomme, som primært kan henføres til et gennemsnitligt fald i afkastkravene på ejendommene på 0,61 %. Ledelsen vurderer at de sænkede afkastkrav er i overensstemmelse med udviklingen på ejendomsmarkedet.

Ledelsen forventer ikke, at COVID-19 vil have indflydelse på værdien af ejendomsporteføljen, ligesom det ikke forventes, at der vil opstå store tab, som konsekvens af manglende lejeindbetaling, da lejemålene består af blandet benyttede ejendomme.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat for koncernen blev et overskud på 109,1 mio. kr. mod et overskud på 146,9 mio. kr. i samme periode sidste år.

En væsentlig årsag til det forringede resultat kan henføres til, at resultatet af selskabets beholdning af værdipapirer i året har været et tab på 34,9 mio. kr. mod en gevinst på 124,1 mio. kr. i 2019.

Årets positive værdiregulering af koncernens investeringsaktiver udgør 112,2 mio. kr. mod 12,3 mio. kr. året før.

Gevinst ved salg af koncernens omsætningsejendomme har beløbet sig til 2,5 mio. kr. mod et tab på 0,9 mio. kr. i 2019.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen vurderer, at selskabets påvirkning af COVID-19 pandemien er minimal og at der ikke efter balancedagen er indtruffet øvrige 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 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.

LEDELSESBERETNING

Særlige risici (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 % -point vil betyde, at værdien af hele ejendomsporteføljen reduceres med 143 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 320 mio. kr. til 209 mio. kr.

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

Ledelsens forventer et uændret resultat i 2021.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
BRUTTORESULTAT		26.067	28.881	16.939	21.234
Personaleomkostninger.....	1	-5.593	-4.896	-5.593	-4.896
Af- og nedskrivninger.....		-71	-69	-71	-69
Andre driftsomkostninger.....		-1.416	-1.445	-1.416	-1.445
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		112.184	12.136	40.009	9.028
Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme.....		2.519	-764	0	0
DRIFTSRESULTAT		133.690	33.843	49.868	23.852
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-545	-887	65.305	9.055
Finansielle indtægter.....	2	51.331	149.862	50.102	148.054
Finansielle omkostninger.....	3	-75.364	-35.962	-74.722	-36.892
RESULTAT FØR SKAT		109.112	146.856	90.553	144.069
Skat af årets resultat.....	4	-24.057	-33.284	-5.498	-30.497
ÅRETS RESULTAT	5	85.055	113.572	85.055	113.572

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Investeringsejendomme.....		812.482	507.577	428.439	387.773
Investeringsejendomme under opførelse.....		0	142.157	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		157	209	157	209
Materielle anlægsaktiver.....	6	812.639	649.943	428.596	387.982
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	0	176.730	257.379
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	546	0	546
Finansielle anlægsaktiver.....	7	0	546	176.730	257.925
ANLÆGSAKTIVER.....		812.639	650.489	605.326	645.907
Ejendomme til videresalg.....		52.909	56.360	0	0
Varebeholdninger.....		52.909	56.360	0	0
Tilgodehavende salg af ejendomme.....		0	4.936	0	0
Tilgodehavende husleje.....		264	431	245	411
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	17.199	49.123
Andre tilgodehavender.....		635	5.952	215.672	78.533
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.708	0	5.708	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	2.743	1.257
Periodeafgrænsningsposter.....	8	199	187	199	187
Tilgodehavender.....		6.806	11.506	241.766	129.511
Obligationer og aktier.....	9	1.093.475	1.030.713	1.093.290	1.030.498
Værdipapirer.....		1.093.475	1.030.713	1.093.290	1.030.498
Likvider.....		6.991	231.552	6.991	231.552
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.160.181	1.330.131	1.342.047	1.391.561
AKTIVER.....		1.972.820	1.980.620	1.947.373	2.037.468

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Anpartskapital.....	10	200	200	200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	46	0	66.920
Overført overskud.....		319.865	234.764	319.865	167.890
EGENKAPITAL.....		320.065	235.010	320.065	235.010
Hensættelse til udskudt skat.....	11	79.291	55.216	62.565	54.305
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		79.291	55.216	62.565	54.305
Prioritetsgæld.....		520.052	327.788	224.861	225.090
Deposita og forudbetalt leje.....		13.150	10.119	6.736	6.450
Langfristede gældsforpligtelser...	12	533.202	337.907	231.597	231.540
Gæld til realkreditinstitutter.....		587	593	0	0
Køb af ejendomme.....		0	3.215	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		453.240	530.768	453.240	427.159
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	0	0	88
Forudmodtaget husleje.....		632	206	278	138
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		897	12.636	554	1.720
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	88.063	215.824
Selskabsskat.....		0	9.816	0	9.816
Anden gæld.....		584.906	795.253	791.011	861.868
Kortfristede gældsforpligtelser....		1.040.262	1.352.487	1.333.146	1.516.613
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.573.464	1.690.394	1.564.743	1.748.153
PASSIVER.....		1.972.820	1.980.620	1.947.373	2.037.468
Eventualposter mv.	13				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14				
Nærtstående parter	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen			
	Anparts-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	200	46	234.764	235.010
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....		-46	85.101	85.055
Egenkapital 31. december 2020.....	200	0	319.865	320.065

	Moderselskabet			
	Anparts-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	200	66.920	167.890	235.010
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....		65.305	19.750	85.055
Tilladt udligning.....		-132.225	132.225	0
Egenkapital 31. december 2020.....	200	0	319.865	320.065

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2020 tkr.	2019 tkr.
Resultat før finansielle poster.....	18.987	22.471
Årets afskrivninger.....	71	69
Finansielle indbetalinger.....	86.940	20.522
Finansielle udbetalinger.....	-75.257	-35.511
Betalt skat i årets løb.....	-15.506	3.585
Ændring i tilgodehavender.....	1.962	-1.158
Ændring i kortfristet gæld.....	898	493
Ændring i deposita og forudbetalt husleje.....	3.031	209
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	21.126	10.680
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-62.096	-105.524
Salg af materielle anlægsaktiver.....	11.221	4.077
Salg og afdrag, værdipapirer (netto).....	-98.359	-44.050
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-149.234	-145.497
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	193.088	23
Afdrag på lån.....	-920	-1.320
Lån fra / udlån til søstervirksomheder.....	7.717	8.020
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	199.885	6.723
ÆNDRING I LIKVIDER.....	71.777	-128.094
Likvider 1. januar.....	-698.975	-570.881
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	-627.198	-698.975
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	6.991	231.552
Gæld til pengeinstitutter.....	-68.162	-145.691
Mellemregning med søsterselskaber.....	-566.027	-784.836
LIKVIDER, NETTOGÆLD.....	-627.198	-698.975

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	8	8	8	8	
Løn og gager.....	4.934	4.305	4.934	4.305	
Pensioner.....	455	420	455	420	
Andre omkostninger til social sikring.....	70	74	70	74	
Personaleomkostninger i øvrigt.....	134	97	134	97	
	5.593	4.896	5.593	4.896	
Vederlag til direktion.....	1.318.712	0	1.318.712	0	
	1.318.712	0	1.318.712	0	
Vederlag til direktionen oplyses ikke i sammenligningstallene i henhold til ÅRL §98b stk. 3.					
Finansielle indtægter					2
Finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber.....	0	0	140	156	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	51.331	149.862	49.962	147.898	
	51.331	149.862	50.102	148.054	
Finansielle omkostninger					3
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	1.011	1.065	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	75.364	35.962	73.711	35.827	
	75.364	35.962	74.722	36.892	
Skat af årets resultat					4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	8	12.980	8	12.980	
Regulering beregnet skat tidligere år.....	-26	256	-26	256	
Refusion fra sambeskattede selskaber.....	0	0	-2.743	-1.170	
Regulering udskudt skat.....	24.075	20.048	8.259	18.431	
	24.057	33.284	5.498	30.497	

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	
Forslag til resultatdisponering					5
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	-46	-887	65.305	9.055	
Overført resultat.....	85.101	114.459	19.750	104.517	
	85.055	113.572	85.055	113.572	

Materielle anlægsaktiver

	Koncernen			Note
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....	283.989	142.157	943	
Overførsel fra investeringsejendomme under opførelse.....	142.157	-142.157	0	
Tilgang.....	50.564	0	19	
Kostpris 31. december 2020.....	476.710	0	962	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0		734	
Årets afskrivninger.....	0		71	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0		805	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	223.588	0	0	
Årets værdireguleringer.....	112.184	0	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	335.772	0	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..	812.482	0	157	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 3% ejerlejligheder, 45% boligejendomme, 34% blandede ejendomme og 18% erhvervsnejendomme.

Investeringsejendommernes 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	Gennem- snitlig leje	Vedlige- holdelse pr. m2
Ejerlejligheder	23	1.415	909	71
Boligejendomme	9	18.116	1.085	81
Blandede ejendomme	6	19.122	979	127
Erhvervsnejendomme	5	7.839	1.120	61
Samtlige ejendomme	43	46.492	1.042	96

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Ved beregning er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, 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	937	26.784
Bolig ejendomme	4,50 - 5,50	4,15	15.284	368.048
Blandede ejendomme	5,25 - 5,75	5,06	13.712	271.167
Erhvervsejendomme	5,25 - 7,00	5,44	7.965	146.483
Samtlige ejendomme	3,50 - 7,00	4,66	37.898	812.482

Moderselskabet

	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020.....	167.709	943
Tilgang.....	657	19
Kostpris 31. december 2020.....	168.366	962
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	734
Årets afskrivninger.....	0	71
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0	805
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	220.064	0
Årets værdireguleringer.....	40.009	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	260.073	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	428.439	157

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 6% ejerlejligheder, 28% boligejendomme, 32% blendede ejendomme og 34% erhvervsejendomme.

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	Gennem-snitlig leje	Vedligeholdelse pr. m ²
Ejerlejligheder	23	1.415	909	71
Boligejendomme	8	9.680	814	142
Blandede ejendomme	3	8.163	1.100	86
Erhvervsejendomme	5	7.839	1.120	61
Samtlige ejendomme	39	27.097	994	98

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Ved beregning er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, 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	937	26.784
Bolig ejendomme	3,75 - 4,75	3,94	4.616	117.034
Blandede ejendomme	5,00 - 5,25	5,08	7.015	138.138
Erhvervs-ejendomme	5,00 - 6,50	5,44	7.965	146.483
Samtlige ejendomme	3,50 - 6,50	4,79	20.533	428.439

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen			
	Ejerlejligheder	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	483	86.267	24.307	1.127

	Morderselskabet			
	Ejerlejligheder	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	483	27.262	11.137	1.127

Finansielle anlægsaktiver

7

	Koncernen
	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	500
Kostpris 31. december 2020.....	500
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	46
Årets resultat	-546
Værdireguleringer 31. december 2020.....	-500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	0

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

7

	Moderselskabet	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	192.141	500
Kostpris 31. december 2020.....	192.141	500
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	66.874	46
Udloddet udbytte.....	-146.500	0
Årets resultat	65.851	-546
Værdireguleringer 31. december 2020.....	-13.775	-500
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	1.636	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	1.636	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	176.730	0

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet Rådhuspladsen 55 m.fl.			
Kbh ApS, Odense.....	638	873	100 %
Bernstorffsvej 10 ApS, Odense.....	44.778	2.641	100 %
Albanigården ApS, Odense.....	68.871	13.824	100 %
SSpS ApS, Odense.....	16.924	3.059	100 %
Cortex 18 ApS, Odense.....	45.519	45.454	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Nordfyns Ejendomsselskab A/S, Odense.....	-490.172	-2.673.011	25 %

Periodeafgrænsningsposter

8

Periodeafgrænsningsposter udgøres i året af forudbetalt leje og forsikringer på i alt 199 t.kr. i året.

NOTER

Note

Obligationer og aktier

9

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	<u>Koncernen</u>	
	Aktier og obligationer	
Dagsværdi 31. december 2020	1.093.475	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-41.545	
	<u>Moder-selskabet</u>	
	Aktier og obligationer	
Dagsværdi 31. december 2020	1.093.290	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-41.545	

	2020 tkr.	2019 tkr.	
Anpartskapital			10
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	

Hensættelse til udskudt skat

11

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

	<u>Koncernen</u>		<u>Moder-selskabet</u>	
	2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	55.216	35.168	54.305	35.874
Hensat i året.....	24.075	20.048	8.260	18.431
Udskudt skat 31. december.....	79.291	55.216	62.565	54.305

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

12

	Koncernen			
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	520.639	587	520.242	328.381
Deposita og forudbetalt leje.....	13.150	0	13.150	10.119
	533.789	587	533.392	338.500
	Moderselskabet			
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	224.861	0	224.618	225.090
Deposita og forudbetalt leje.....	6.736	0	6.736	6.450
	231.597	0	231.354	231.540

Eventualposter mv.

13

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2020 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 512 mio. kr.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2020 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 1.592 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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14

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.....	299.924	59.000	299.924	59.000
Værdipapirer.....	1.093.289	0	1.093.289	0
Indestående i pengeinstitutter.....	6.988	0	6.988	0
Realkreditpantebreve.....	842.719	527.866	428.439	225.682

NOTER**Note****Nærtstående parter**

15

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 2020 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 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.

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.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvider:

Likvider omfatter mellemregning med søsterselskaber og likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld. Deponeringskonti, opført under likvider, henføres til investeringsaktivitet. Udlandslån, opført under kortfristet bankgæld, henføres til investeringsaktivitet.