

Lykkebo A/S

Vesterbro 58, 9000 Aalborg
CVR-nr. 73 56 29 10

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.06.21

Freddy Claesen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 29

Selskabet

Lykkebo A/S
Vesterbro 58
9000 Aalborg
Danmark
Telefon: 70 60 20 50
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 73 56 29 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Freddy Claesen

Bestyrelse

Henrietta Haukrogh, formand
Freddy Claesen
Christian Krogh

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomhed

ØA91 ApS, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Lykkebo A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2021

Direktionen

Freddy Claesen

Bestyrelsen

Henrietta Haukrogh
Formand

Freddy Claesen

Christian Krogh

Til kapitalejeren i Lykkebo A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Lykkebo A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Aalborg, den 28. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29499

HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Resultat</i>					
Resultat af primær drift	19.825	49.532	20.605	101.468	106.530
Indeks	19	46	19	95	100
Finansielle poster i alt	6.500	12.251	-4.625	10.525	-463
Indeks	-1.404	-2.646	999	-2.273	100
Årets resultat	22.023	51.852	12.614	89.521	84.059
Indeks	26	62	15	106	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.151.876	1.022.967	862.489	815.110	789.888
Indeks	146	130	109	103	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	750	55.954	2.678	2.805
Indeks	-	27	1.995	95	100
Egenkapital	377.077	358.063	214.348	201.734	112.213
Indeks	336	319	191	180	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	5.153	10.283	12.660	-142.668	21.724
Investeringer	0	-96.817	-54.166	59.304	-6.255
Finansiering	-7.001	87.513	35.895	77.038	-1.755
Årets pengestrømme	-1.848	979	-5.611	-6.326	13.714

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
--	------	------	------	------	------

Rentabilitet

Egenkapitalens forrentning	6%	18%	6%	57%	52%
----------------------------	----	-----	----	-----	-----

Soliditet

Egenkapitalandel	33%	35%	25%	25%	14%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
-----------------------------	---

Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
-------------------	---

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af bolig- og erhvervsejendomme, centralt beliggende i Aalborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 22.022.727 mod DKK 51.851.731 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 377.077.259.

Selskabet er i årets løb fusioneret med datterselskaberne Aliac ApS og Claesen A/S med Lykkebo A/S som det fortsættende selskab.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Regnskabsåret 2020 har levet op til forventningerne, og det realiserede resultat anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat i det kommende år.

Finansielle risici*Renterisici*

Som følge af selskabets soliditet og finansielle beredskab, vil moderate ændringer i renteniveauet ikke have nogen væsentlig, direkte effekt på indtjeningen. Der foretages derfor ikke afdækning af renterisici.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Nominel værdi DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.20	22.543.669	86,3%
Årets tilgang	21.429	0,1%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.20	22.565.098	86,4%

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste	24.795.739	9.981.171
Administrationsomkostninger	-4.970.638	-4.049.565
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	43.600.000
Resultat før finansielle poster	19.825.101	49.531.606
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.193.186	16.696.295
3 Andre finansielle indtægter	2.377.541	181.908
4 Andre finansielle omkostninger	-3.070.659	-4.626.791
Resultat før skat	26.325.169	61.783.018
Skat af årets resultat	-4.302.442	-9.931.287
Årets resultat	22.022.727	51.851.731

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.193.185	16.696.295
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	13.829.542	34.155.436
I alt	22.022.727	51.851.731

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.113.350.000	855.850.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.931	21.731
5	Materielle anlægsaktiver i alt	1.113.362.931	855.871.731
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.945.458	157.828.727
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.737.693	3.654.906
	Finansielle anlægsaktiver i alt	27.683.151	161.483.633
	Anlægsaktiver i alt	1.141.046.082	1.017.355.364
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.878.263	1.129.480
	Tilgodehavende selskabsskat	0	343.747
	Andre tilgodehavender	1.137.168	1.269.316
	Periodeafgrænsningsposter	537.069	2.247
	Tilgodehavender i alt	3.552.500	2.744.790
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.266.140	1.525.700
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	7.266.140	1.525.700
	Likvide beholdninger	10.791	1.341.515
	Omsætningsaktiver i alt	10.829.431	5.612.005
	Aktiver i alt	1.151.875.513	1.022.967.369

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
8	Selskabskapital	26.115.098	26.115.098
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	14.107.249	29.178.676
	Overført resultat	335.854.912	301.769.348
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		377.077.259	358.063.122
9	Hensættelser til udskudt skat	133.542.834	101.109.350
Hensatte forpligtelser i alt		133.542.834	101.109.350
10	Gæld til realkreditinstitutter	607.035.907	492.096.167
10	Anden gæld	0	66.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		607.035.907	492.162.667
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.111.000	3.653.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	259.693	13.907
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.468.703	4.063.762
	Gæld til tilknyttede virksomheder	397.948	42.597.995
	Deposita	17.315.979	13.612.404
	Selskabsskat	155.938	0
	Anden gæld	7.510.252	7.691.162
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		34.219.513	71.632.230
Gældsforpligtelser i alt		641.255.420	563.794.897
Passiver i alt		1.151.875.513	1.022.967.369
11	Oplysninger om dagsværdi		
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	25.000.000	12.482.381	176.865.549	0	214.347.930
Kapitalforhøjelse	1.115.098	0	0	0	95.607.605
Køb af egne kapitalandele	0	0	-3.744.144	0	-3.744.144
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	94.492.507	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	16.696.295	34.155.436	1.000.000	51.851.731
Saldo pr. 31.12.19	26.115.098	29.178.676	301.769.348	1.000.000	358.063.122
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	26.115.098	29.178.676	301.769.348	1.000.000	358.063.122
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	-22.264.612	22.264.612	0	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.20	26.115.098	6.914.064	324.033.960	1.000.000	358.063.122
Køb af egne kapitalandele	0	0	-2.008.590	0	-2.008.590
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	7.193.185	13.829.542	1.000.000	22.022.727
Saldo pr. 31.12.20	26.115.098	14.107.249	335.854.912	1.000.000	377.077.259

Pengestrømsopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat	22.022.727	51.851.731
14 Reguleringer	-2.188.826	-45.909.677
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-781.143	-972.194
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-633.384	1.176.606
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-6.796.454	9.854.125
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	11.622.920	16.000.591
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	219.957	181.908
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-3.001.094	-4.416.985
Betalt selskabsskat	-3.688.290	-1.482.487
Pengestrømme fra driften	5.153.493	10.283.027
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-750.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-115.746.492
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	19.679.661
Pengestrømme fra investeringer	0	-96.816.831
Køb af egne kapitalandele	-2.008.590	-3.744.144
Kapitaltilførsel	0	94.492.507
Betalt udbytte	-1.000.000	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	39.933.000	20.651.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-43.925.070	-23.886.276
Pengestrømme fra finansiering	-7.000.660	87.513.087
Årets samlede pengestrømme	-1.847.167	979.283
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.341.515	348.385
Likvide beholdninger ved årets begyndelse, fusioner	270.657	0
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-13.907	-60
Likvide beholdninger ved årets slutning	-248.902	1.327.608
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	10.791	1.341.515
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-259.693	-13.907
I alt	-248.902	1.327.608

	2020	2019
	DKK	DKK

1. Medarbejderforhold

Lønninger	3.761.412	2.852.768
Andre omkostninger til social sikring	22.237	16.833
I alt	3.783.649	2.869.601

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	7	5
--	---	---

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	7.193.186	16.696.295
---	-----------	------------

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	158.985	167.969
Renteindtægter i øvrigt	3.091	0
Øvrige finansielle indtægter	2.215.465	13.939
Øvrige finansielle indtægter	2.218.556	13.939
I alt	2.377.541	181.908

	2020 DKK	2019 DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	608.410
Øvrige finansielle omkostninger i alt	3.070.659	4.018.381
I alt	3.070.659	4.626.791

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	495.308.398	52.600
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	206.067.505	0
Kostpris pr. 31.12.20	701.375.903	52.600
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-30.869
Afskrivninger i året	0	-8.800
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-39.669
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	360.541.602	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	51.432.495	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	411.974.097	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	1.113.350.000	12.931
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.20	701.375.903	12.931

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	136.450.051
Afgang i året	-118.811.842
Kostpris pr. 31.12.20	17.638.209
Opskrivninger pr. 01.01.20	29.178.676
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-22.264.612
Årets resultat fra kapitalandele	-606.815
Opskrivninger pr. 31.12.20	6.307.249
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	23.945.458

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
ØA91 ApS, Aalborg	100%	16.145.458	-606.815	16.145.458

7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	3.654.906
Tilgang i året	82.787
Kostpris pr. 31.12.20	3.737.693
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	3.737.693

8. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
A-aktier	3.615.098	3.615.098
B-aktier	22.250.000	22.500.000
I alt		26.115.098
	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

9. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.20	101.227.505	90.922.302
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	31.612.606	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	702.723	10.187.048
Udskudt skat pr. 31.12.20	133.542.834	101.109.350

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	4.111.000	588.207.000	611.146.907	495.749.167
Anden gæld	0	0	0	66.500
I alt	4.111.000	588.207.000	611.146.907	495.815.667

11. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	1.113.350.000	1.113.350.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 4,0% - 5,0% afhængig af ejendomstype. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene er foretaget med baggrund i eksterne markedsanalyser.

12. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 3.130 på balancedagen, hvoraf t.DKK 3.130 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet er part i enkelte retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 611.147 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.113.350.

	2020	2019
	DKK	DKK

14. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	8.800	10.448
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-43.600.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-7.193.186	-16.696.295
Finansielle indtægter	-2.377.541	-181.908
Finansielle omkostninger	3.070.659	4.626.791
Skat af årets resultat	4.302.442	9.931.287

I alt	-2.188.826	-45.909.677
-------	------------	-------------

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Produktionsomkostninger**

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og køb og salg af egne kapitalandele samt finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.