

SAFO Invest A/S

Østre Havnepromenade 26, 2. tv., 9000 Aalborg

CVR-nr. 89 89 84 12

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2022.

Laurits Toft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	27

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for SAFO Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. maj 2022

Direktion

Per Nørgaard Laursen

Bestyrelse

Ole Mølgaard Kristensen

Vibeke Skriver Heuckendorff

Per Nørgaard Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SAFO Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for SAFO Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet 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, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af 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 revisoreres 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsi-desættelse 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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 eller 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.

Aalborg, den 9. maj 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Johnny Vedsted Jensen
statsautoriseret revisor
mne31488

Selskabsoplysninger

Selskabet	SAFO Invest A/S Østre Havnepromenade 26, 2. tv. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 89 89 84 12 Stiftet: 17. februar 1982 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Mølgaard Kristensen Vibeke Skriver Heuckendorff Per Nørgaard Laursen
Direktion	Per Nørgaard Laursen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Nordea Danske Bank Carnegie Investment Bank
Modervirksomhed	Svend Andersen Fonden

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:			
Bruttofortjeneste	4.696	4.719	5.003
Resultat af primær drift	3.866	3.497	5.066
Finansielle poster, netto	83.591	58.842	67.909
Årets resultat	72.168	53.742	66.836
Balance:			
Balancesum	621.190	564.772	466.875
Egenkapital	421.157	362.989	327.414
Pengestrømme:			
Driftsaktivitet	5.719	5.020	10.240
Investeringsaktivitet	27.148	-42.882	-39.053
Finansieringsaktivitet	-26.723	38.419	25.859
Pengestrømme i alt	6.144	557	-2.954
Medarbejdere:			
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1
Nøgletal i %:			
Solidsgrad	67,3	63,9	69,7

Beregningsen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og SAFO Invest A/S's formål er at udføre investeringsaktivitet, herunder at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen på aktiemarkederne i 2021 har medført væsentlige positive kursreguleringer, og udviklingen i de tilknyttede selskaber svarer til det forventede. Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Valutarisici

Koncernen har rentebærende gæld til realkreditinstitutter, og er påvirket af ændringer i renteniveauet. Herudover vil udviklingen på de finansielle markeder påvirke koncernens værdi af værdipapirer.

Valutarisici

Selskabet har væsentlige investeringer i værdipapirer og ejendomme i udenlandsk valuta, og er dermed påvirket af ændringer i valutakurserne.

Den forventede udvikling

Udviklingen afhænger af udviklingen på værdipapir- og ejendomsmarkederne. Som følge af udviklingen på de finansielle markeder forventer koncernen en meget begrænset indtjening i 2022.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2021 kr.	2020 t.kr.	2021 kr.	2020 t.kr.
	4.696.225	4.719	-581.826	-283
	Værdiregulering af investeringsejendomme	35.579	-425	0
1	Personaleomkostninger	-747.740	-679	-559
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.359	-118	0
	Resultat før finansielle poster	3.865.705	3.497	-1.209.292
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.324.008
	Indtægter af kapitalinteresser	3.108.805	10.197	3.108.805
2	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	84.980.650	52.333	83.934.435
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	454.123
	Andre finansielle indtægter	2.530	248	0
3	Øvrige finansielle omkostninger	-4.500.998	-3.936	-2.768.421
	Resultat før skat	87.456.692	62.339	85.843.658
	Skat af årets resultat	-15.289.011	-8.597	-14.622.990
4	Årets resultat	72.167.681	53.742	71.220.668
	Koncernens resultat fordeler sig således:			
	Aktionærer i SAFO Invest A/S	71.220.668	53.045	
	Minoritetsinteresser	947.013	697	
	72.167.681	53.742		

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Moderselskab	
		2021 kr.	2020 t.kr.	2021 kr.	2020 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
5	Grunde og bygninger	18.672.569	18.766	0	0
6	Investeringsejendomme	98.039.856	98.005	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>116.712.425</u>	<u>116.771</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	43.155.432	40.832
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	20.000.000	20.000
9	Kapitalinteresser	17.620.105	14.199	17.620.104	14.198
10	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	32.481.650	28.257	32.481.650	28.257
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	387.016.401	345.309	387.016.401	345.310
12	Andre tilgodehavender	57.382.384	56.567	1.899.217	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>494.500.540</u>	<u>444.332</u>	<u>502.172.804</u>	<u>448.597</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>611.212.965</u>	<u>561.103</u>	<u>502.172.804</u>	<u>448.597</u>
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	150.660	16	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.291.173	2.061
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	137.250	599	137.250	599
	Tilgodehavende selskabsskat	91.025	20	91.025	19
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	59.738	0
	Andre tilgodehavender	784.596	365	6	1
	Tilgodehavender i alt	<u>1.163.531</u>	<u>1.000</u>	<u>2.579.192</u>	<u>2.680</u>

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Morderselskab	
		2021 kr.	2020 t.kr.	2021 kr.	2020 t.kr.
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	Likvide beholdninger	<u>8.813.641</u>	<u>2.669</u>	<u>8.257.248</u>	<u>1.592</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.977.172</u>	<u>3.669</u>	<u>10.836.440</u>	<u>4.272</u>
	Aktiver i alt	<u>621.190.137</u>	<u>564.772</u>	<u>513.009.244</u>	<u>452.869</u>

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Moderselskab	
		2021 kr.	2020 t.kr.	2021 kr.	2020 t.kr.
Note					
Egenkapital					
13	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000	10.000.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.364.912	13.256	22.259.108	17.113
	Overført resultat	377.750.151	323.638	371.855.955	319.782
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	14.000.000	14.000	14.000.000	14.000
	Egenkapital før minoritetsinteresser	418.115.063	360.894	418.115.063	360.895
	Minoritetsinteresser	3.042.309	2.095	0	0
	Egenkapital i alt	421.157.372	362.989	418.115.063	360.895
Hensatte forpligtelser					
14	Hensættelser til udskudt skat	5.817.622	5.211	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	5.817.622	5.211	0	0
Gældsforpligtelser					
15	Ansvarlig lånekapital	10.000.000	10.000	0	0
	Gæld til realkreditinstitutter	66.068.667	69.101	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.959	0	0
16	Periodeafgrænsningsposter	1.011.381	642	0	0
17	Langfristede gældsforpligtelser i alt	77.080.048	81.702	0	0

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Moderselskab	
		2021 kr.	2020 t.kr.	2021 kr.	2020 t.kr.
Note					
17	Kortfristet del af langfristet gæld	3.048.803	20.164	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.518.629	105	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	383.623	195	96.845	38
	Gæld til tilknyttede virksomheder	93.100.000	85.500	93.850.000	85.500
	Gæld til kapitalinteressere	210	0	210	0
	Gæld til selskabsdeltagere	16.699.706	0	0	0
	Selskabsskat	893.145	6.365	893.145	6.271
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	518	80
	Anden gæld	1.490.979	1.819	53.463	85
18	Periodeafgrænsningsposter	0	722	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	117.135.095	114.870	94.894.181	91.974
	Gældsforpligtelser i alt	194.215.143	196.572	94.894.181	91.974
	Passiver i alt	621.190.137	564.772	513.009.244	452.869
19	Oplysninger om dagsværdi				
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
21	Eventualposter				
22	Nærtstående parter				

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode t.kr.	Overført resul- tat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret t.kr.	Minoritetsinte- resser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1.						
januar 2021	10.000	13.256	323.638	14.000	2.095	362.989
Udloddet udbytte	0	0	0	-14.000	0	-14.000
Resultatandel	0	3.109	54.112	14.000	947	72.168
	10.000	16.365	377.750	14.000	3.042	421.157

Egenkapitaloppgørelse for moderselskabet

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode t.kr.	Overført resul- tat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	10.000	17.113	319.782	14.000	360.895
Udloddet udbytte	0	0	0	-14.000	-14.000
Resultatandel	0	5.146	52.074	14.000	71.220
	10.000	22.259	371.856	14.000	418.115

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2021 kr.	2020 t.kr.
Årets resultat	72.167.681	53.742
23 Reguleringer	-68.219.196	-49.703
24 Ændring i driftskapital	15.746.648	2.326
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	19.695.133	6.365
Renteindbetalinger og lignende	10.750.197	7.870
Renteudbetalinger og lignende	-4.500.997	-3.936
Pengestrøm fra ordinær drift	25.944.333	10.299
Betalt selskabsskat	-20.225.015	-5.279
Pengestrømme fra driftsaktivitet	5.719.318	5.020
Køb af materielle anlægsaktiver	-24.827	0
Køb af finansielle anlægsaktiver og foretagne udlån	-6.466.289	-57.250
Køb af værdipapirer	-157.969.955	-59.515
Salg af værdipapirer	190.495.549	72.169
Salg af virksomhed	0	200
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	0	555
Modtagne afdrag	1.113.704	959
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	27.148.182	-42.882
Optagelse af langfristet gæld	396.400	36.742
Afdrag på langfristet gæld	-22.132.784	-4.488
Udskudt skat ved køb af finansielle anlægsaktiver	0	2.860
Udbetalt udbytte	-14.000.000	-18.167
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	1.413.347	-28
Ændring i gæld til modervirksomheden	7.600.000	21.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-26.723.037	38.419
Ændring i likvider	6.144.463	557
Likvider primo	2.669.178	2.112
Likvider ultimo	8.813.641	2.669
Likvider		
Likvide beholdninger	8.813.641	2.669
Likvider ultimo	8.813.641	2.669

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021 kr.	2020 t.kr.	2021 kr.	2020 t.kr.
1. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	745.500	675	625.500	555
Andre omkostninger til social sikring	2.240	4	1.966	4
	747.740	679	627.466	559
Direktion	303.000		303.000	
Bestyrelse	255.000		255.000	
Direktion og bestyrelse	558.000	593	558.000	555
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1	1
<p>For 2020 anvendes undtagelsesbestemmelsen i årl § 98 b, stk. 3, da oplysninger efter stk. 1 vil medføre, at der vises beløb for et enkelt medlem af direktionen.</p>				
2. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver				
Urealiserede og realiserede kursgevinster på værdipapirer	88.595.946	57.223	88.595.946	57.223
Urealiserede og realiserede kurstab på værdipapirer	-14.362.962	-12.759	-14.362.962	-12.759
Udbytte, investeringsbeviser og aktier	8.493.603	6.438	8.493.603	6.438
Renter, obligationer	2.622	3	2.622	3
Godtgørelse og provision, Nordea Invest og Danske Invest	328.236	129	328.236	129
Renter vedrørende lån til kapitalinteresser	847.701	893	847.701	893
Renter vedrørende andre tilgodehavender	1.075.504	406	29.289	0
	84.980.650	52.333	83.934.435	51.927

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021 kr.	2020 t.kr.	2021 kr.	2020 t.kr.
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.670.239	2.394	2.682.999	2.394
Andre finansielle omkostninger	1.830.759	1.542	85.422	46
	4.500.998	3.936	2.768.421	2.440
4. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			5.146.469	11.876
Udbytte for regnskabsåret			14.000.000	14.000
Overføres til overført resultat			52.074.199	27.169
Disponeret i alt			71.220.668	53.045
	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
5. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	19.308.580	19.309	0	0
Tilgang i årets løb	24.827	0	0	0
Kostpris ultimo	19.333.407	19.309	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-542.479	-424	0	0
Årets afskrivninger	-118.359	-119	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-660.838	-543	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.672.569	18.766	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
6. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	<u>96.595.083</u>	<u>96.595</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>96.595.083</u>	<u>96.595</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.409.194	1.835	0	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>35.579</u>	<u>-425</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.444.773</u>	<u>1.410</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>98.039.856</u>	<u>98.005</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Koncernens ejendomme er værdiansat på baggrund af et afkast på 6,56% - 6,74%.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	0	0	37.261.236	20.400
Tilgang i årets løb	0	0	0	16.861
Kostpris ultimo	0	0	37.261.236	37.261
Opskrivninger primo	0	0	3.570.188	3.544
Årets resultat	0	0	2.324.008	1.360
Udbytte	0	0	0	-1.333
Opskrivninger ultimo	0	0	5.894.196	3.571
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	43.155.432	40.832

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
AG-2 A/S	Aalborg	66,7 %
SAFO Skovinvest A/S	Aalborg	100 %
Vangen Nørresundby A/S	Aalborg	100 %
K/S Lünen	Aalborg	66,7 %
Lange Strasse Lünen ApS	Aalborg	66,7 %

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	0	0	20.000.000	20.000
Kostpris ultimo	0	0	20.000.000	20.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	20.000.000	20.000

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
9. Kapitalinteresser				
Kostpris primo	943.192	1.218	943.192	1.218
Tilgang i årets løb	312.000	0	312.000	0
Afgang i årets løb	0	-275	0	-275
Kostpris ultimo	1.255.192	943	1.255.192	943
Opskrivninger primo	13.542.452	3.581	13.542.451	3.581
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.108.805	10.455	3.108.805	10.455
Årets tilbageførsler på afgang	0	61	0	61
Udbytte	0	-555	0	-555
Opskrivninger ultimo	16.651.257	13.542	16.651.256	13.542
Afskrivninger på goodwill primo	-286.344	-43	-286.344	-43
Årets afskrivninger på goodwill	0	-257	0	-258
Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele	0	14	0	14
Afskrivninger på goodwill ultimo	-286.344	-286	-286.344	-287
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.620.105	14.199	17.620.104	14.198
Kapitalinteresser:				
			Hjemsted	Ejerandel
AG-3 A/S			Aalborg	30,5 %
AG-5 A/S			Aalborg	37,5 %

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
10. Tilgodehavender hos kapitalinteresser				
Kostpris primo	28.256.650	28.532	28.256.650	28.532
Tilgang i årets løb	4.225.000	0	4.225.000	0
Afgang i årets løb	0	-275	0	-275
Kostpris ultimo	32.481.650	28.257	32.481.650	28.257
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.481.650	28.257	32.481.650	28.257
11. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris primo	257.409.375	265.713	257.409.375	265.713
Tilgang i årets løb	157.969.955	59.515	157.969.955	59.515
Afgang i årets løb	-142.386.513	-67.818	-142.386.513	-67.818
Kostpris ultimo	272.992.817	257.410	272.992.817	257.410
Opskrivninger primo	87.899.636	47.787	87.899.636	47.787
Årets opskrivninger	26.123.948	40.112	26.123.948	40.113
Opskrivninger ultimo	114.023.584	87.899	114.023.584	87.900
Regnskabsmæssig værdi ultimo	387.016.401	345.309	387.016.401	345.310

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
12. Andre tilgodehavender				
Kostpris primo	56.566.799	0	0	0
Tilgang i årets løb	1.929.289	57.250	1.929.289	0
Afgang i årets løb	-1.113.704	-683	-30.072	0
Kostpris ultimo	57.382.384	56.567	1.899.217	0
Regnskabsmæssig værdi				
ultimo	57.382.384	56.567	1.899.217	0

13. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. eller multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
14. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	5.210.807	1.439	0	0
Udskudt skat af årets resultat	606.815	912	0	0
Udskudt skat i forbindelse med virksomhedsovertagelse	0	2.860	0	0
	5.817.622	5.211	0	0

15. Ansvarlig lånekapital

De ansvarlige lån er stående, og er som udgangspunkt uopsigelige fra kreditors side. Lånene kan kun kræves indfriet i visse særlige situationer.

Noter

16. Periodeafgrænsningsposter

Langfristede periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte vedligeholdelsesomkostninger vedrørende ejendommen, der er indregnet som et finansielt tilgodehavende.

17. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Koncern				
Ansvarlig lånekapital	10.000.000	0	10.000.000	10.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	69.090.839	3.022.172	66.068.667	56.260.609
Periodeafgrænsnings- poster	<u>1.038.012</u>	<u>26.631</u>	<u>1.011.381</u>	<u>904.857</u>
	<u>80.128.851</u>	<u>3.048.803</u>	<u>77.080.048</u>	<u>67.165.466</u>

18. Periodeafgrænsningsposter

Kortfristede periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalt ydelse vedrørende langfristede tilgodehavender.

Noter

21. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncernen

Koncernen har indgået forpligtelse om indskud af 10 mio. kr. i Vækst-Invest II K/S. Restforpligtelsen udgør pr. 31. december 2021 7,4 mio. kr.

Moderselskabet

Selskabet har kationeret for den tilknyttede virksomhed Vangen Nørresundby A/S' mellemværende med pengeinstituttet. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2021 i alt 1.489 t.kr.

Selskabet kationerer for den tilknyttede virksomhed Vangen Nørresundby A/S' realkreditgæld, der pr. 31. december 2021 udgør 30,2 mio. kr.

Selskabet har indgået forpligtelse om indskud af 10 mio. kr. i Vækst-Invest II K/S. Restforpligtelsen udgør pr. 31. december 2021 7,4 mio. kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør kr. 0.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

22. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Svend Andersen Fonden

Hovedaktionær

c/o SAFO Invest A/S

Østre Havnepromenade 26, 2. tv.

9000 Aalborg

Noter

Transaktioner

I henhold til årsregnskabslovens §98 c, stk. 7 kan det oplyses, at der ikke har været transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår.

Noter

	Koncern	
	2021	2020
	kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
23. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	118.359	118
Værdiregulering af investeringsejendomme	-35.579	425
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.108.804	-10.197
Andre finansielle indtægter	-84.983.180	-52.582
Øvrige finansielle omkostninger	4.500.997	3.936
Skat af årets resultat	15.289.011	8.597
	<u>-68.219.196</u>	<u>-49.703</u>
24. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-91.455	-361
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	15.838.103	3.104
Andre ændringer i driftskapital	0	-417
	<u>15.746.648</u>	<u>2.326</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SAFO Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden SAFO Invest A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori SAFO Invest A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokteres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Ved trinvis overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsjendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Modtagne betalinger af bidrag til vedligehold vedrørende efterfølgende regnskabsår føres under regnskabsposten modtagne forudbetalinger fra kunder.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver og kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavende indregnet under finansielle anlægsaktiver vedrører det af selskabet ejede hospice i Nørresundby, der er klassificeret som finansiell leasing.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

SAFO Invest A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år. Herunder indregnes indbetalinger fra kunder vedrørende udskudte vedligeholdelsesarbejder på koncernens ejendom, der afholdes i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under "Renteindtægter og udbytter, modtaget".

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere. Herudover omfatter pengestrømme fra finansieringsaktivitet ændringer i kortfristede gældsforpligtelser til pengeinstitutter.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.