

SAFO Invest A/S

Kolloparken 6, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 89 89 84 12

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	25

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 26. april 2021

Direktion

Børge Christoffersen

Bestyrelse

Ole Mølgaard Kristensen

Vibeke Heuckendorff

Børge Christoffersen

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 2020, 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 26. april 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Johnny Vedsted Jensen

statsautoriseret revisor
mne31488

Selskabsoplysninger

Selskabet	SAFO Invest A/S Kolloparken 6 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 89 89 84 12
	Stiftet: 17. februar 1982
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Mølgaard Kristensen Vibeke Heuckendorff Børge Christoffersen
Direktion	Børge Christoffersen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Nordea Danske Bank Carnegie Investment Bank
Modervirksomhed	Svend Andersen Fonden

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:		
Bruttofortjeneste	4.719	5.003
Resultat af primær drift	3.496	5.066
Finansielle poster, netto	58.843	67.909
Årets resultat	53.742	66.836
Balance:		
Balancesum	564.772	466.875
Egenkapital	362.990	327.414
Pengestrømme:		
Driftsaktivitet	5.020	10.240
Investeringsaktivitet	-42.883	-39.053
Finansieringsaktivitet	38.419	25.859
Pengestrømme i alt	557	-2.954
Medarbejdere:		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1
Nøgletal i %:		
Soliditetsgrad	63,9	69,7

Beregningen 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 2020 har medført væsentlige kursgevinster, og ledelsen anser derfor årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Finansielle risici

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

Koncernen 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. Koncernen forventer positiv indtjening i 2021.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.	
	4.718.862	5.003	-284.246	-262	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-425.454	860	0	0
2	Personaleomkostninger	-679.009	-679	-558.742	-559
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.359	-118	0	0
	Resultat før finansielle poster	3.496.040	5.066	-842.988	-821
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.359.658	2.101
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	10.197.278	1.422	10.197.278	1.422
3	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	52.333.709	69.711	51.927.335	69.711
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	611.173	800
	Andre finansielle indtægter	248.085	10	0	9
4	Øvrige finansielle omkostninger	-3.935.775	-3.234	-2.438.884	-1.912
	Resultat før skat	62.339.337	72.975	60.813.572	71.310
	Skat af årets resultat	-8.597.016	-6.139	-7.768.137	-5.545
5	Årets resultat	53.742.321	66.836	53.045.435	65.765
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i SAFO Invest A/S	53.045.435	65.763		
	Minoritetsinteresser	696.886	1.073		
		53.742.321	66.836		

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Moderselskab	
		2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
6	Grunde og bygninger	18.766.101	18.885	0	0
7	Investeringsejendomme	98.004.277	98.429	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>116.770.378</u>	<u>117.314</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	40.831.424	23.944
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	20.000.000	20.000
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	14.199.299	4.757	14.199.299	4.757
11	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	28.256.650	28.532	28.256.650	28.532
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	345.309.012	313.499	345.309.012	313.499
13	Andre tilgodehavender	<u>56.566.799</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>444.331.760</u>	<u>346.788</u>	<u>448.596.385</u>	<u>390.732</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>561.102.138</u>	<u>464.102</u>	<u>448.596.385</u>	<u>390.732</u>

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.
Aktiver				
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.484	21	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.061.173	1.117
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	599.506	421	599.506	421
Tilgodehavende selskabsskat	19.634	41	19.111	41
Andre tilgodehavender	365.061	178	910	12
Tilgodehavender i alt	<u>1.000.685</u>	<u>661</u>	<u>2.680.700</u>	<u>1.591</u>
Likvide beholdninger	<u>2.669.178</u>	<u>2.112</u>	<u>1.591.925</u>	<u>1.138</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.669.863</u>	<u>2.773</u>	<u>4.272.625</u>	<u>2.729</u>
Aktiver i alt	<u>564.772.001</u>	<u>466.875</u>	<u>452.869.010</u>	<u>393.461</u>

Balance 31. december

		Koncern		Moderselskab	
		2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver					
Egenkapital					
14	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000	10.000.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.256.107	3.539	17.112.639	5.237
	Overført resultat	323.638.288	294.310	319.781.756	292.612
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	14.000.000	17.500	14.000.000	17.500
	Egenkapital før minoritetsinteresser	360.894.395	325.349	360.894.395	325.349
	Minoritetsinteresser	2.095.296	2.065	0	0
	Egenkapital i alt	362.989.691	327.414	360.894.395	325.349
Hensatte forpligtelser					
15	Hensættelser til udskudt skat	5.210.807	1.439	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	5.210.807	1.439	0	0
Gældsforpligtelser					
16	Ansvarlig lånekapital	10.000.000	10.000	0	0
	Gæld til realkreditinstitutter	69.100.801	56.715	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.959.128	0	0	0
17	Periodeafgrænsningsposter	641.612	0	0	0
18	Langfristede gældsforpligtelser i alt	81.701.541	66.715	0	0

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Moderselskab	
		2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.
Note					
18	Kortfristet del af langfristet gæld	20.163.694	2.228	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	105.282	133	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	195.124	104	37.500	38
	Gæld til tilknyttede virksomheder	85.500.000	64.000	85.500.000	64.000
	Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	46
	Selskabsskat	6.364.573	3.980	6.271.020	3.977
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	80.363	0
	Anden gæld	1.819.068	862	85.732	51
19	Periodeafgrænsningsposter	722.221	0	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	114.869.962	71.307	91.974.615	68.112
	Gældsforpligtelser i alt	196.571.503	138.022	91.974.615	68.112
	Passiver i alt	564.772.001	466.875	452.869.010	393.461

1 Oplysninger om dagsværdi

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

21 Eventualposter

22 Nærtstående parter

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr.	Minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2020	10.000	3.539	294.310	17.500	2.065	327.414
Udloddet udbytte	0	-555	555	-17.500	-667	-18.167
Resultatandel	0	10.197	28.848	14.000	697	53.742
Tilbageførte nedskrivninger ved afgang	0	75	-75	0	0	0
	10.000	13.256	323.638	14.000	2.095	362.989

Egenkapitaloppgørelse for moderselskabet

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2020	10.000	5.237	292.612	17.500	325.349
Udloddet udbytte	0	0	0	-17.500	-17.500
Resultatandel	0	11.876	27.170	14.000	53.046
	10.000	17.113	319.782	14.000	360.895

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2020 kr.	2019 t.kr.
Årets resultat	53.742.321	66.836
23 Reguleringer	-49.702.468	-62.512
24 Ændring i driftskapital	2.325.872	416
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	6.365.725	4.740
Renteindbetalinger og lignende	7.869.832	8.046
Renteudbetalinger og lignende	-3.935.775	-3.234
Pengestrøm fra ordinær drift	10.299.782	9.552
Betalt/modtaget selskabsskat	-5.279.476	688
Pengestrømme fra driftsaktivitet	5.020.306	10.240
Køb af finansielle anlægsaktiver (andre tilgodehavender)	-57.250.000	0
Køb af værdipapirer	-59.514.793	-88.257
Salg af værdipapirer	72.169.087	62.304
Køb af virksomhed	0	-693
Salg af virksomhed	200.000	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	555.000	750
Modtagne afdrag	958.201	0
Udlån	0	-13.157
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-42.882.505	-39.053
Optagelse af langfristet gæld	36.741.438	0
Afdrag på langfristet gæld	-4.487.623	-2.204
Udskudt skat ved køb af finansielle anlægsaktiver	2.859.991	0
Udbetalt udbytte	-18.166.667	-833
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-28.036	-104
Ændring i gæld til modervirksomheden	21.500.000	29.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	38.419.103	25.859
Ændring i likvider	556.904	-2.954
Likvider primo	2.112.274	5.066
Likvider ultimo	2.669.178	2.112
Likvider		
Likvide beholdninger	2.669.178	2.112
Likvider ultimo	2.669.178	2.112

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

Modervirksomhed

	Børsnoterede obligationer kr.	Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi ultimo	1.006.850	342.596.486
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-10.003	44.549.680

Koncern

	Børsnoterede obligationer kr.	Børsnoterede aktier kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	1.006.850	342.596.486	98.004.277
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-10.003	44.549.680	-425.454

2. Personaleomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.
Lønninger og gager	675.267	675	555.000	555
Andre omkostninger til social sikring	3.742	4	3.742	4
	679.009	679	558.742	559
Direktion og bestyrelse	592.802	600	555.000	555
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1	1

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.
3. Indtægter af andre kapital- andele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver				
Urealiserede og realiserede kursgevinster på værdipapirer	57.223.098	65.318	57.223.098	65.318
Urealiserede og realiserede kurstab på værdipapirer	-12.759.221	-3.644	-12.759.221	-3.644
Udbytte, investeringsbeviser og aktier	6.438.188	7.183	6.438.188	7.183
Renter, obligationer	2.688	2	2.688	2
Godtgørelse og provision, Nordea Invest og Danske Invest	129.341	120	129.341	120
Renter vedrørende lån til associerede virksomheder	893.241	732	893.241	732
Renter vedrørende andre tilgodehavender	406.374	0	0	0
	52.333.709	69.711	51.927.335	69.711
4. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.393.635	1.892	2.393.635	1.892
Andre finansielle omkostninger	1.542.140	1.342	45.249	20
	3.935.775	3.234	2.438.884	1.912

Noter

	Morderselskab	
	2020 kr.	2019 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.875.645	2.510
Udbytte for regnskabsåret	14.000.000	17.500
Overføres til overført resultat	27.169.790	45.755
Disponeret i alt	53.045.435	65.765

	Koncern		Morderselskab	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
6. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	19.308.580	19.309	0	0
Kostpris ultimo	19.308.580	19.309	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-424.120	-306	0	0
Årets afskrivninger	-118.359	-118	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-542.479	-424	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.766.101	18.885	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
7. 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	1.834.648	991	0	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-425.454</u>	<u>843</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.409.194</u>	<u>1.834</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>98.004.277</u>	<u>98.429</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% - 6,64%.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	0	0	20.400.000	20.400
Tilgang i årets løb	0	0	16.861.236	0
Kostpris ultimo	0	0	37.261.236	20.400
Opskrivninger primo	0	0	3.543.863	3.109
Årets resultat	0	0	1.359.658	2.102
Udbytte	0	0	-1.333.333	-1.667
Opskrivninger ultimo	0	0	3.570.188	3.544
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	40.831.424	23.944
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	0	0	0	0
Tilknyttede virksomheder:			Hjemsted	Ejerandel
AG-2 A/S			Aalborg	66,7 %
SAFO Skovinvest A/S			Aalborg	100,0 %
Vangen Nørresundby A/S			Aalborg	100 %
K/S Lünen			Aalborg	94 %
Lange Strasse Lünen ApS			Aalborg	94 %
	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
9. 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 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
10. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	1.218.192	2.525	1.218.192	2.525
Tilgang i årets løb	0	693	0	693
Afgang i årets løb	-275.000	-2.000	-275.000	-2.000
Kostpris ultimo	943.192	1.218	943.192	1.218
Opskrivninger primo	3.581.463	2.030	3.581.463	2.030
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.454.988	1.518	10.454.988	1.518
Årets tilbageførsler på afgang	61.000	0	61.000	0
Udbytte	-555.000	-750	-555.000	-750
Valutakursregulering	0	6	0	6
Nedskrivning på årets afgang	0	778	0	778
Opskrivninger ultimo	13.542.451	3.582	13.542.451	3.582
Afskrivninger på goodwill primo	-42.634	-68	-42.634	-68
Årets afskrivninger på goodwill	-257.710	-96	-257.710	-96
Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele	14.000	121	14.000	121
Afskrivninger på goodwill ultimo	-286.344	-43	-286.344	-43
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.199.299	4.757	14.199.299	4.757
I regnskabsposten indgår goodwill med	0	258	0	258
Associerede virksomheder:			Hjemsted	Ejerandel
AG-3 A/S			Aalborg	30,5 %
AG-5 A/S			Aalborg	25,0 %

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
11. Tilgodehavender hos associerede virksomheder				
Kostpris primo	28.531.650	15.375	28.531.650	15.375
Tilgang i årets løb	0	13.157	0	13.157
Afgang i årets løb	-275.000	0	-275.000	0
Kostpris ultimo	28.256.650	28.532	28.256.650	28.532
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.256.650	28.532	28.256.650	28.532
12. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris primo	265.712.546	232.233	265.712.546	232.233
Tilgang i årets løb	59.514.793	89.358	59.514.793	89.358
Afgang i årets løb	-67.817.965	-55.879	-67.817.965	-55.879
Kostpris ultimo	257.409.374	265.712	257.409.374	265.712
Opskrivninger primo	47.786.882	-7.461	47.786.882	-7.461
Årets opskrivninger	40.112.756	55.248	40.112.756	55.248
Opskrivninger ultimo	87.899.638	47.787	87.899.638	47.787
Regnskabsmæssig værdi ultimo	345.309.012	313.499	345.309.012	313.499
13. Andre tilgodehavender				
Tilgang i årets løb	57.250.000	0	0	0
Afgang i årets løb	-683.201	0	0	0
Kostpris ultimo	56.566.799	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.566.799	0	0	0

Noter

14. Virksomhedskapital

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

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	1.438.791	848	0	0
Udskudt skat i forbindelse med virksomhedsovertagelse	2.859.991	0	0	0
Udskudt skat af årets resultat	912.025	591	0	0
	5.210.807	1.439	0	0

16. Ansvarlig lånekapital

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

17. Periodeafgrænsningsposter

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

18. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Koncern				
Ansvarlig lånekapital	10.000.000	0	10.000.000	10.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	88.998.657	19.897.856	69.100.801	27.350.195
Gæld til pengeinstitutter	2.198.728	239.600	1.959.128	1.004.426
Periodeafgrænsningsposter	667.850	26.238	641.612	532.666
	101.865.235	20.163.694	81.701.541	38.887.287

Noter

19. Periodeafgrænsningsposter

Kortfristede periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalt ydelse vedrørende langfristede tilgodehavender.

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 89 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 98 mio. kr., samt andre tilgodehavender, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 56,6 mio. kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 3,5 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld på 2,2 mio. kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående andre tilgodehavender.

Moderselskabet

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

21. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncernen

Der er ingen eventualforpligtelser.

Moderselskabet

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomhed Vangen Nørresundby A/S' mellemværende med pengeinstituttet. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2020 i alt 2.262 t.kr.

Selskabet kautionerer for den tilknyttede virksomhed Vangen Nørresundby A/S' realkreditgæld, der pr. 31. december 2020 udgør 32,6 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.

Noter

21. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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, Kolloparken 6, 9200 Aalborg SV

Hovedaktionær

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.

	Koncern	
	2020	2019
	kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
23. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	118.359	118
Værdiregulering af investeringsejendomme	425.454	-860
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-10.197.278	-1.422
Andre finansielle indtægter	-52.581.794	-69.721
Øvrige finansielle omkostninger	3.935.775	3.234
Skat af årets resultat	8.597.016	6.139
	<u>-49.702.468</u>	<u>-62.512</u>
24. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-361.027	-234
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	3.103.675	650
Andre ændringer i driftskapital	-416.776	0
	<u>2.325.872</u>	<u>416</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 allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse 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.

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 investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden 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 eksklusive 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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 associerede virksomheder

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 de associerede virksomheders 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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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	30 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 associerede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moder-selskabets 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 associerede virksomheder 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 associerede virksomheder.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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 diskonteringsrate 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 associerede virksomheder 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.