



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

ANPARTSSELSKABET AF 22. MARTS 1973

FILOSOFGANGEN 15, 5000 ODENSE C

ÅRSRAPPORT

2018

46. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2019

---

Karsten Bill Rasmussen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen .....	7
Ledelsesberetning .....	8-9
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11-12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Pengestrømsopgørelse .....	14
Noter .....	15-20
Anvendt regnskabspraksis .....	21-25

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Anpartsselskabet af 22. marts 1973 Filosofgangen 15 5000 Odense C  Telefon: +45 66 14 54 84 E-mail: adm@cityhuset.dk  CVR-nr.: 44 79 82 12 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karsten Bill Rasmussen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
<b>Advokat</b>	Fokus Advokater Englandsgade 25 5000 Odense C
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 29. maj 2019 på selskabets adresse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Anpartsselskabet af 22. marts 1973.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. maj 2019

Direktion:

---

Karsten Bill Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Anpartsselskabet af 22. marts 1973*

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Anpartsselskabet af 22. marts 1973 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Odense, den 21. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26825

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>				
Bruttoresultat .....	32.511	31.379	29.722	26.982
Resultat før finansielle poster .....	26.007	24.957	23.257	20.302
Finansielle poster, netto .....	-84.440	23.970	40.779	-4.991
Værdireguleringer .....	3.062	9.522	3.705	2.577
Årets resultat før skat .....	-55.223	58.531	68.017	18.227
Årets resultat .....	-43.204	45.509	53.262	14.087
<b>Balance</b>				
Investeringsejendomme .....	491.170	484.060	471.469	466.748
Investeringsejendomme under opførelse .....	31.920	0	0	0
Omsætningsejendomme .....	81.475	112.472	112.610	137.710
Andre aktiver .....	1.164.114	1.254.981	1.235.412	1.174.897
Egenkapital .....	121.438	164.642	119.133	65.871
Hensatte forpligtelser .....	35.168	47.213	37.088	25.708
Gældsforpligtelser .....	1.612.073	1.639.658	1.663.270	1.687.776
Balancesum .....	1.768.679	1.851.513	1.819.491	1.779.355
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra driftsaktivitet .....	95.980	36.271	51.687	30.095
Pengestrømme fra investeringsaktivitet .....	27.260	20.532	43.039	403.286
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .....	-3.523	26.738	15.915	-427.656
Investeringer i materielle anlægsaktiver .....	-3.709	-21.940	-3.886	-38.719
<b>Nøgletal</b>				
Afkastningsgrad .....	1,4	1,4	1,3	1,0
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad) .....	6,9	8,9	6,5	3,7
Forrentning af egenkapitalen .....	-30,2	32,1	57,6	26,0
Gennemsnitlig afkastkrav .....	5,3	5,2	5,2	5,1
Gennemsnitlig antal medarbejdere .....	8,0	8,0	8,0	7,0
Afkastningsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig balancesum}}$			
Egenkapitalandel (soliditetsgrad):	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$			
Forrentning af egenkapitalen:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$			

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål, samt investering i værdipapirer.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens samlede portefølje af investeringsejendomme består af i alt 42 ejendomme fordelt på 23 ejerlejligheder, 8 beboelsesejendomme, 5 erhvervsejendomme og 6 blandede benyttede ejendomme.

Hovedparten af koncernens erhvervsejendomme er centralt og attraktivt beliggende i Odense, mens hovedparten af beboelsesejendommene er beliggende i nærheden af Odense centrum. Samtlige ejendomme anses for at være i god stand.

Der har ikke været særlige forhold, der har haft væsentlig betydning for målingen af koncernens investeringsejendomme ud over ejendommens afkast, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat for koncernen blev et underskud på 55,2 mio. kr. mod et overskud på 58,5 mio. kr. i samme periode sidste år.

En væsentlig årsag til det lavere resultat kan henføres til, at resultatet af selskabets beholdning af værdipapirer i året har været et tab på 70,0 mio. kr. mod en gevinst på 44,4 mio. kr. i 2017.

Årets positive værdiregulering af koncernens investeringsaktiver udgør 5,9 mio. kr. mod 11,2 mio. kr. året før.

Nedskrivning samt tab ved salg af koncernens omsætningsejendomme har beløbet sig til 2,8 mio. kr. mod kr. 1,7 mio. kr. i 2017.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling.

### Særlige risici

#### Driftsmæssige risici

Koncernens driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål, lejers mistede betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem deposita, forudbetaling og garantier.

#### Markedsrisici

Ejendommene værdisættes som omtalt under usikkerhed ved indregning og måling til markedsværdi på baggrund af en årlig individuel vurdering baseret på en afkastbaseret målemetode. Den vigtigste faktor ved denne beregning er forrentningskravet til fast ejendom, udtrykt ved afkastsatsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom, og en stigning i afkastsatsen vil føre til et fald i markedsværdien.



## LEDELSESBERETNING

### Særlige risici (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 % -point vil betyde, at værdien af hele ejendomsporteføljen reduceres med 78 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 121 mio. kr. til 60 mio. kr.

### Renterisici

Da den rentebærende nettogæld udgør et væsentligt beløb, vil væsentlige ændringer i renteniveauet have væsentlig direkte effekt på indtjeningen.

### Valutarisici

Størsteparten af lån i EUR er omlagt til lån i DKK, og ledelsen vurderer som følge heraf, at der ikke er nogen valutarisiko.

### Miljøforhold

Det er ledelsens vurdering, at koncernen ikke påvirker det eksterne miljø nævneværdigt.

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et forbedret resultat i 2019.

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

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>32.511</b>	<b>31.379</b>	<b>22.564</b>	<b>21.037</b>
Personaleomkostninger .....	1	-4.888	-4.798	-4.888	-4.798
Af- og nedskrivninger .....		-72	-89	-72	-89
Andre driftsomkostninger .....		-1.544	-1.535	-1.544	-1.535
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		<b>26.007</b>	<b>24.957</b>	<b>16.060</b>	<b>14.615</b>
Resultat af kapitalandele .....		148	82	11.471	10.307
Finansielle indtægter .....	2	95.277	48.569	93.657	47.709
Finansielle omkostninger .....	3	-179.717	-24.599	-181.802	-24.530
<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER</b> .....		<b>-58.285</b>	<b>49.009</b>	<b>-60.614</b>	<b>48.101</b>
Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme .....		-424	-1.692	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		3.486	11.214	2.209	7.557
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-55.223</b>	<b>58.531</b>	<b>-58.405</b>	<b>55.658</b>
Skat af årets resultat .....	4	12.019	-13.022	15.201	-10.149
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	5	<b>-43.204</b>	<b>45.509</b>	<b>-43.204</b>	<b>45.509</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme .....		491.170	484.060	375.360	372.031
Investeringsejendomme under opførelse .....		31.920	0	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		278	268	278	268
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>6</b>	<b>523.368</b>	<b>484.328</b>	<b>375.638</b>	<b>372.299</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	0	247.437	236.114
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.433	1.285	1.433	1.285
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>7</b>	<b>1.433</b>	<b>1.285</b>	<b>248.870</b>	<b>237.399</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>		<b>524.801</b>	<b>485.613</b>	<b>624.508</b>	<b>609.698</b>
Ejendomme til videresalg .....		81.475	112.472	0	0
Omsætningsejendomme .....		81.475	112.472	0	0
Tilgodehavende husleje .....		138	45	111	39
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....		0	0	54.145	74.058
Andre tilgodehavender .....		14.270	24.540	37.816	50.657
Tilgodehavende selskabsskat .....		7.004	0	7.004	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....		0	0	1.582	486
Periodeafgrænsningsposter .....		181	188	176	183
<b>Tilgodehavender .....</b>		<b>21.593</b>	<b>24.773</b>	<b>100.834</b>	<b>125.423</b>
Obligationer og aktier .....		856.707	1.033.186	856.466	1.032.522
<b>Værdipapirer .....</b>		<b>856.707</b>	<b>1.033.186</b>	<b>856.466</b>	<b>1.032.522</b>
Likvider .....		284.103	195.469	284.103	185.715
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>		<b>1.243.878</b>	<b>1.365.900</b>	<b>1.241.403</b>	<b>1.343.660</b>
<b>AKTIVER .....</b>		<b>1.768.679</b>	<b>1.851.513</b>	<b>1.865.911</b>	<b>1.953.358</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Anpartskapital.....		200	200	200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		933	785	57.865	46.394
Overført overskud .....		120.305	163.657	63.373	118.048
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>121.438</b>	<b>164.642</b>	<b>121.438</b>	<b>164.642</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	8	35.168	47.213	35.874	49.519
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>		<b>35.168</b>	<b>47.213</b>	<b>35.874</b>	<b>49.519</b>
Prioritetsgæld.....	9	344.017	357.422	225.553	237.640
Deposita og forudbetalt leje.....		10.292	10.424	6.216	6.216
Langfristede gældsforpligtelser...		354.309	367.846	231.769	243.856
Kortfristet del af langfristet gæld .	9	740	2.056	0	1.311
Gæld til pengeinstitutter .....		438.884	432.957	436.499	432.924
Forudmodtaget husleje .....		271	186	196	83
Køb af ejendomme .....		3.215	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.918	312	597	219
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	209.783	199.460
Selskabsskat .....		0	420	0	420
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....		0	0	0	1.429
Anden gæld.....		812.736	835.881	829.755	859.495
Kortfristede gældsforpligtelser ...		1.257.764	1.271.812	1.476.830	1.495.341
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<b>1.612.073</b>	<b>1.639.658</b>	<b>1.708.600</b>	<b>1.739.197</b>
<b>PASSIVER .....</b>		<b>1.768.679</b>	<b>1.851.513</b>	<b>1.865.911</b>	<b>1.953.358</b>
Eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Nærtstående parter	12				
Afledte finansielle instrumenter	13				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Koncernen</b>			
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018 .....	200	785	163.657	164.642
Forslag til årets resultatdisponering .....		148	-43.352	-43.204
<b>Egenkapital 31. december 2018 .....</b>	<b>200</b>	<b>933</b>	<b>120.305</b>	<b>121.438</b>

	<b>Moderselskabet</b>			
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018 .....	200	46.394	118.048	164.642
Forslag til årets resultatdisponering .....		11.471	-54.675	-43.204
<b>Egenkapital 31. december 2018 .....</b>	<b>200</b>	<b>57.865</b>	<b>63.373</b>	<b>121.438</b>

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

	<b>Koncernen</b>	
	2018 tkr.	2017 tkr.
Resultat før finansielle poster .....	26.007	24.957
Årets afskrivninger .....	72	89
Finansielle indbetalinger .....	94.514	28.710
Finansielle udbetalinger .....	-17.180	-21.871
Betalt skat i årets løb .....	-7.451	3.813
Ændring i tilgodehavender .....	-554	875
Ændring i kortfristet gæld .....	534	-1.241
Ændring i deposita og forudbetalt husleje .....	38	939
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>95.980</b>	<b>36.271</b>
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-3.709	-21.940
Salg af materielle anlægsaktiver .....	7.004	12.008
Likvide beholdninger som er frigivet / deponeret .....	9.740	-9.665
Salg og afdrag, værdipapirer (netto) .....	14.225	40.129
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>27.260</b>	<b>20.532</b>
Provenu ved langfristet låneoptagelse .....	-13.589	26.269
Afdrag på lån .....	-1.595	-6.205
Lån fra / udlån til søstervirksomheder .....	11.661	6.674
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-3.523</b>	<b>26.738</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER .....</b>	<b>119.717</b>	<b>83.541</b>
Likvider 1. januar .....	-690.598	-774.139
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER .....</b>	<b>-570.881</b>	<b>-690.598</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger .....	284.103	185.729
Gæld til pengeinstitutter .....	-53.807	-47.880
Mellemregning med søsterselskaber .....	-801.177	-828.447
<b>LIKVIDER, NETTOGÆLD .....</b>	<b>-570.881</b>	<b>-690.598</b>

## NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	8	8	8	8	
Løn og gager .....	4.322	4.229	4.322	4.229	
Pensioner .....	397	397	397	397	
Omkostninger til social sikring .....	65	68	65	68	
Personaleomkostninger i øvrigt .....	104	104	104	104	
	<b>4.888</b>	<b>4.798</b>	<b>4.888</b>	<b>4.798</b>	
Vederlag til direktionen oplyses ikke i henhold til ÅRL § 98b stk. 3					
<b>Finansielle indtægter</b>					<b>2</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber .....	0	0	539	550	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	95.277	48.569	93.118	47.159	
	<b>95.277</b>	<b>48.569</b>	<b>93.657</b>	<b>47.709</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>					<b>3</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder .....	0	0	1.781	1.752	
Finansielle omkostninger i øvrigt ....	179.717	24.599	180.021	22.778	
	<b>179.717</b>	<b>24.599</b>	<b>181.802</b>	<b>24.530</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29	2.947	29	2.947	
Regulering beregnet skat tidligere år .....	-3	-50	-3	-50	
Refusion fra sambeskattede selskaber .....	0	0	-1.582	943	
Regulering udskudt skat .....	-12.045	10.125	-13.645	6.309	
	<b>-12.019</b>	<b>13.022</b>	<b>-15.201</b>	<b>10.149</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					<b>5</b>
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	148	82	11.471	10.306	
Overført resultat.....	-43.352	45.427	-54.675	35.203	
	<b>-43.204</b>	<b>45.509</b>	<b>-43.204</b>	<b>45.509</b>	

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

6

	Koncernen		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018 .....	278.650	0	1.020
Overførsel fra ejendomme til videresalg .....	0	20.622	0
Tilgang .....	1.214	11.298	112
Afgang .....	0	0	-184
<b>Kostpris 31. december 2018 .....</b>	<b>279.864</b>	<b>31.920</b>	<b>948</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 .....	0	0	752
Afskrivning på afhændede aktiver .....	0	0	-154
Årets afskrivninger .....	0	0	72
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018 ....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>670</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018	205.410	0	0
Årets værdireguleringer .....	5.896	0	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018 .....</b>	<b>211.306</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 .</b>	<b>491.170</b>	<b>31.920</b>	<b>278</b>

## Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 5% ejerlejligheder, 18% boligejendomme, 49% blandede ejendomme og 28% erhvervssejendomme.

Investeringssejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Ejendommens resultat for det kommende år bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter og gennemsnitlig vedligeholdelse pr. kvadratmeter.

	Antal	Areal	Gennem- snitlig leje	Vedlige- holdelse pr. m <sup>2</sup>
Ejerlejligheder	23	1.415	900	69
Boligejendomme	8	9.680	781	139
Blandede ejendomme	6	19.122	927	123
Erhvervssejendomme	5	7.819	1.117	59
Samtlige ejendomme	42	38.036	928	112



## NOTER

## Note

Ved beregning er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Odense.

	Afkast-interval	Gennem-snitlig afkastkrav	Ejendom-menes resultat	Markeds-værdi
Ejerlejligheder	3,50 - 3,75	3,55	935	26.352
Bolig ejendomme	4,50 - 5,50	5,00	4.368	87.393
Blandede ejendomme	5,25 - 5,75	5,30	12.682	239.088
Erhvervsjendomme	5,25 - 7,00	5,71	7.905	138.337
Samtlige ejendomme	3,50 - 7,00	5,27	25.890	491.170

	Morderselskabet	
	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018 .....	163.204	1.020
Tilgang .....	1.120	112
Afgang .....	0	-184
<b>Kostpris 31. december 2018 .....</b>	<b>164.324</b>	<b>948</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 .....	0	752
Afskrivning på afhændede aktiver .....	0	-154
Årets afskrivninger .....	0	72
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018 .....</b>	<b>0</b>	<b>670</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	208.827	0
Årets værdireguleringer .....	2.209	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>211.036</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>375.360</b>	<b>278</b>

## Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 7% ejerlejligheder, 23% boligejendomme, 33% blandede ejendomme og 37% erhvervsjendomme.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Ejendommens resultat for det kommende år bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter og gennemsnitlig vedligeholdelse pr. kvadratmeter.

	Antal	Areal	Gennem-snitlig leje	Vedligeholdelse pr. m <sup>2</sup>
Ejerlejligheder	23	1.415	900	69
Boligejendomme	8	9.680	781	139
Blandede ejendomme	3	8.163	1.036	83
Erhvervsjendomme	5	7.819	1.117	59
Samtlige ejendomme	39	27.077	961	96

## NOTER

## Note

Ved beregning er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Odense.

	Afkast-interval	Gennem-snitlig afkastkrav	Ejendom-menes resultat	Markeds-værdi
Ejerlejligheder	3,50 - 3,75	3,55	935	26.352
Bolig ejendomme	4,50 - 5,50	5,00	4.368	87.392
Blandede ejendomme	5,25 - 5,50	5,29	6.521	123.279
Erhvervsjendomme	5,25 - 7,00	5,71	7.905	138.337
Samtlige ejendomme	3,50 - 7,00	5,26	19.729	375.360

## Finansielle anlægsaktiver

7

	Koncernen	
	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2018 .....	500	
Kostpris 31. december 2018 .....	500	
Opskrivninger 1. januar 2018 .....	785	
Årets resultat .....	148	
Opskrivninger 31. december 2018 .....	933	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 .....	1.433	

	Moderselskabet	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2018 .....	192.141	500
Kostpris 31. december 2018 .....	192.141	500
Opskrivninger 1. januar 2018 .....	45.609	785
Årets resultat .....	11.323	148
Opskrivninger 31. december 2018 .....	56.932	933
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 .....	1.636	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018 .....	1.636	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 .....	247.437	1.433

## NOTER

## Note

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet Rådhuspladsen 55 m.fl.			
Kbh ApS, Odense.....	145.215	1.427	100 %
Bernstorffsvej 10 ApS, Odense .....	40.815	1.530	100 %
Albanigården ApS, Odense .....	48.634	7.077	100 %
SSpS ApS, Odense.....	12.395	984	100 %
Cortex 18 ApS, Odense .....	378	305	100 %
	<b>247.437</b>	<b>11.323</b>	

## Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Nordfyns Ejendomsselskab A/S, Odense .....	1.433	148	25 %
	<b>1.433</b>	<b>148</b>	

## Hensættelse til udskudt skat

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

8

	Koncernen		Moderselskabet	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	47.213	37.088	49.519	43.210
Hensat i året .....	-12.045	10.125	-13.645	6.309
Udskudt skat 31. december .....	<b>35.168</b>	<b>47.213</b>	<b>35.874</b>	<b>49.519</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen			
	1/1 2018 gæld i alt tkr.	31/12 2018 gæld i alt tkr.	Afdrag næste år tkr.	Restgæld efter 5 år tkr.
Prioritetsgæld.....	359.478	344.757	740	340.610
	<b>359.478</b>	<b>344.757</b>	<b>740</b>	<b>340.610</b>
	Moderselskabet			
	1/1 2018 gæld i alt	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	238.951	225.553	0	225.323
	<b>238.951</b>	<b>225.553</b>	<b>0</b>	<b>225.323</b>

## NOTER

### Note

#### Eventualposter mv.

10

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2018 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 817 mio. kr.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2018 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 1.697 mio. kr.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for fællesregistrering af moms.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst pant på nom. 176 tkr.

Til sikkerhed for engagement mellem pengeinstitut og selskabet samt øvrige selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen er der afgivet følgende sikkerheder:

	Koncernen		Moderselskabet	
	Bogført værdi af pantsatte aktiver tkr.	Nominelt beløb af pant tkr.	Bogført værdi af pantsatte aktiver tkr.	Nominelt beløb af pant tkr.
Ejerpantebreve i ejendomme. ....	269.051	59.000	269.051	59.000
Værdipapirer .....	856.466	0	856.466	0
Indestående i pengeinstitutter .....	284.101	0	284.101	0

#### Nærtstående parter

12

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Karsten Bill Rasmussen  
Langelinie 165  
5230 Odense M

##### Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Øvrige nærtstående parter omfatter selskaber og virksomheder, hvori Karsten Bill Rasmussen har bestemmende indflydelse.

##### Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

#### Afledte finansielle instrumenter

13

Moderselskabet har indgået futureforretninger til imødegåelse af kursfald på selskabets beholdning af værdipapirer. Futureforretningerne er indgået med en kontraktmæssig værdi på i alt 105,5 mio. kr. På balancedagen er dagsværdien positiv med tkr. 541.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 22. marts 1973 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Anpartsselskabet af 22. marts 1973, samt tilknyttede virksomheder, hvori Anpartsselskabet af 22. marts 1973 direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen ved anskaffelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Udlejning omfatter indtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Den anførte udlejning omfatter egentlig husleje, påkravsgebyr samt afskrivninger mv., der betales af lejerne. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I koncernresultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model, som opgør værdien på basis af investeringsejendommens normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående, og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Øvrige ejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-8 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedspostition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

**Omsætningsejendomme**

Omsætningsejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for omsætningsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af handelsomkostninger samt forbedringer foretaget på ejendommen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Deposita og forudbetalt leje henføres driftsaktivitet.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver samt værdipapirer opført under omsætningsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

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