



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

2019

47. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. august 2020

Karsten Bill Rasmussen

CVR-NR. 44 79 82 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Karsten Bill Rasmussen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
Advokat	Fokus Advokater Englandsgade 25 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. juni 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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 19. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26825

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2019 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat	28.881	32.511	31.379	29.722	26.982
Resultat før finansielle poster	22.471	26.007	24.957	23.257	20.302
Finansielle poster, netto	113.900	-84.440	23.970	40.779	-4.991
Værdireguleringer	11.372	3.062	9.522	3.705	2.577
Årets resultat før skat	146.856	-55.223	58.531	68.017	18.227
Årets resultat	113.572	-43.204	45.509	53.262	14.087
Balance					
Investeringsejendomme	507.577	491.170	484.060	471.469	466.748
Investeringsejendomme under opførelse ..	142.157	31.920	0	0	0
Omsætningsejendomme	56.360	81.475	112.472	112.610	137.710
Andre aktiver	1.274.526	1.164.114	1.254.981	1.235.412	1.174.897
Egenkapital	235.010	121.438	164.642	119.133	65.871
Hensatte forpligtelser	55.216	35.168	47.213	37.088	25.708
Gældsforpligtelser	1.690.394	1.612.073	1.639.658	1.663.270	1.687.776
Balancesum	1.980.620	1.768.679	1.851.513	1.819.491	1.779.355
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	10.680	95.980	36.271	51.687	30.095
Pengestrømme fra investeringsaktivitet ..	-145.497	27.260	20.532	43.039	403.286
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet ..	6.723	-3.523	26.738	15.915	-427.656
Investeringer i materielle anlægsaktiver ..	-105.524	-3.709	-21.940	-3.886	-38.719
Nøgletal					
Afkastningsgrad	1,2	1,4	1,4	1,3	1,0
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	11,9	6,9	8,9	6,5	3,7
Forrentning af egenkapitalen	63,7	-30,2	32,1	57,6	26,0
Gennemsnitlig afkastkrav	5,3	5,3	5,2	5,2	5,1
Gennemsnitlig antal medarbejdere	8,0	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 overskud på 146,9 mio. kr. mod et overskud på 55,2 mio. kr. i samme periode sidste år.

En væsentlig årsag til det forbedrede resultat kan henføres til, at resultatet af selskabets beholdning af værdipapirer i året har været en gevinst på 124,1 mio. kr. mod et tab på 69,6 mio. kr. i 2018.

Årets positive værdiregulering af koncernens investeringsaktiver udgør 12,3 mio. kr. mod 5,9 mio. kr. året før.

Nedskrivning samt tab ved salg af koncernens omsætningsejendomme har beløbet sig til 0,9 mio. kr. mod kr. 2,8 mio. kr. i 2018.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet af Covid-19 pandemien, der har medført omfattende nedlukninger i Danmark og resten af Verden og dermed nedgang i verdensøkonomien, har ikke påvirket aflæggelse af årsrapport pr. 31 december 2019, idet der er tale om en begivenhed opstået efter balancedagen (ikke-regulerende begivenhed)

Nedlukningen forventes at ville påvirke resultatet for 2020 negativt, men det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at forudsige i hvilket omfang.

Herudover er der 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 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 81 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 235 mio. kr. til 172 mio. kr.

Renterisici

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

Valutarisici

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

Miljøforhold

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

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et lavere resultat i 2020.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
BRUTTORESULTAT		28.881	32.511	21.234	22.564
Personaleomkostninger	1	-4.896	-4.888	-4.896	-4.888
Af- og nedskrivninger		-69	-72	-69	-72
Andre driftsomkostninger		-1.445	-1.544	-1.445	-1.544
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		22.471	26.007	14.824	16.060
Resultat af kapitalandele		-887	148	9.055	11.471
Finansielle indtægter	2	149.862	95.277	148.054	93.657
Finansielle omkostninger	3	-35.962	-179.717	-36.892	-181.802
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER		135.484	-58.285	135.041	-60.614
Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme		-764	-424	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.136	3.486	9.028	2.209
RESULTAT FØR SKAT		146.856	-55.223	144.069	-58.405
Skat af årets resultat	4	-33.284	12.019	-30.497	15.201
ÅRETS RESULTAT	5	113.572	-43.204	113.572	-43.204

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme		507.577	491.170	387.773	375.360
Investeringsejendomme under opførelse		142.157	31.920	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		209	278	209	278
Materielle anlægsaktiver	6	649.943	523.368	387.982	375.638
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	257.379	247.437
Kapitalandele i associerede virksomheder		546	1.433	546	1.433
Finansielle anlægsaktiver	7	546	1.433	257.925	248.870
ANLÆGSAKTIVER		650.489	524.801	645.907	624.508
Ejendomme til videresalg		56.360	81.475	0	0
Omsætningsejendomme		56.360	81.475	0	0
Tilgodehavende salg af ejendomme		4.936	0	0	0
Tilgodehavende husleje		431	138	411	111
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	49.123	54.145
Andre tilgodehavender		5.952	14.270	78.533	37.816
Tilgodehavende selskabsskat		0	7.004	0	7.004
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	1.257	1.582
Periodeafgrænsningsposter		187	181	187	176
Tilgodehavender		11.506	21.593	129.511	100.834
Obligationer og aktier		1.030.713	856.707	1.030.498	856.466
Værdipapirer		1.030.713	856.707	1.030.498	856.466
Likvider		231.552	284.103	231.552	284.103
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.330.131	1.243.878	1.391.561	1.241.403
AKTIVER		1.980.620	1.768.679	2.037.468	1.865.911

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Anpartskapital		200	200	200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		46	933	66.920	57.865
Overført overskud		234.764	120.305	167.890	63.373
EGENKAPITAL		235.010	121.438	235.010	121.438
Hensættelse til udskudt skat	8	55.216	35.168	54.305	35.874
HENSATTE FORPLIGTELSER		55.216	35.168	54.305	35.874
Prioritetsgæld	9	327.788	344.017	225.090	225.553
Deposita og forudbetalt leje.....		10.119	10.292	6.450	6.216
Langfristede gældsforpligtelser...		337.907	354.309	231.540	231.769
Kortfristet del af langfristet gæld .	9	593	740	0	0
Gæld til pengeinstitutter		530.768	438.884	427.159	436.499
Køb af ejendomme		3.215	3.215	0	0
Forudmodtaget husleje		206	271	138	196
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.636	1.918	1.642	597
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	215.824	209.783
Selskabsskat		9.816	0	9.816	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	88	0
Anden gæld		795.253	812.736	861.946	829.755
Kortfristede gældsforpligtelser ...		1.352.487	1.257.764	1.516.613	1.476.830
GÆLDSFORPLIGTELSER		1.690.394	1.612.073	1.748.153	1.708.599
PASSIVER		1.980.620	1.768.679	2.037.468	1.865.911
Eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Nærtstående parter	12				
Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	13				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen			
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200	933	120.305	121.438
Forslag til årets resultatdisponering.....		-887	114.459	113.572
Egenkapital 31. december 2019	200	46	234.764	235.010

	Moderselskabet			
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200	57.865	63.373	121.438
Forslag til årets resultatdisponering.....		9.055	104.517	113.572
Egenkapital 31. december 2019	200	66.920	167.890	235.010

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2019 tkr.	2018 tkr.
Resultat før finansielle poster	22.471	26.007
Årets afskrivninger	69	72
Finansielle indbetalinger	20.522	94.514
Finansielle udbetalinger	-35.511	-17.180
Betalt skat i årets løb	3.585	-7.451
Ændring i tilgodehavender	-1.158	-554
Ændring i kortfristet gæld	493	534
Ændring i deposita og forudbetalt husleje	209	38
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	10.680	95.980
Køb af materielle anlægsaktiver	-105.524	-3.709
Salg af materielle anlægsaktiver	4.077	7.004
Likvide beholdninger som er frigivet / deponeret	0	9.740
Salg og afdrag, værdipapirer (netto)	-44.050	14.225
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-145.497	27.260
Provenu ved langfristet låneoptagelse	23	-13.589
Afdrag på lån	-1.320	-1.595
Lån fra / udlån til søstervirksomheder	8.020	11.661
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	6.723	-3.523
ÆNDRING I LIKVIDER	-128.094	119.717
Likvider 1. januar	-570.881	-690.598
LIKVIDER 31. DECEMBER	-698.975	-570.881
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	231.552	284.103
Gæld til pengeinstitutter	-145.691	-53.807
Mellemregning med søsterselskaber	-784.836	-801.177
LIKVIDER, NETTOGÆLD	-698.975	-570.881

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	8	8	8	8	
Løn og gager	4.305	4.322	4.305	4.322	
Pensioner	420	397	420	397	
Omkostninger til social sikring	74	65	74	65	
Personaleomkostninger i øvrigt	97	104	97	104	
	4.896	4.888	4.896	4.888	
Vederlag til direktionen oplyses ikke i henhold til ÅRL § 98b stk. 3					
Finansielle indtægter					2
Finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber	0	0	156	539	
Finansielle indtægter i øvrigt	149.862	95.277	147.898	93.118	
	149.862	95.277	148.054	93.657	
Finansielle omkostninger					3
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.065	1.781	
Finansielle omkostninger i øvrigt	35.962	179.717	35.827	180.021	
	35.962	179.717	36.892	181.802	
Skat af årets resultat					4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.980	29	12.980	29	
Regulering beregnet skat tidligere år	256	-3	256	-3	
Refusion fra sambeskattede selskaber	0	0	-1.170	-1.582	
Regulering udskudt skat	20.048	-12.045	18.431	-13.645	
	33.284	-12.019	30.497	-15.201	
Forslag til resultatdisponering					5
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	-887	148	9.055	11.471	
Overført resultat	114.459	-43.352	104.517	-54.675	
	113.572	-43.204	113.572	-43.204	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Koncernen		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	279.864	31.920	948
Tilgang	4.125	110.237	0
Afgang.....	0	0	-5
Kostpris 31. december 2019	283.989	142.157	943
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	0	670
Afskrivning på afhændede aktiver	0	0	-5
Årets afskrivninger	0	0	69
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	0	734
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019	211.306	0	0
Årets værdireguleringer	12.282	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019	223.588	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 .	507.577	142.157	209

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. m2
Ejerlejligheder	23	1.415	905	70
Boligejendomme	8	9.680	800	141
Blandede ejendomme	6	19.122	949	126
Erhvervssejendomme	5	7.839	1.164	60
Samtlige ejendomme	42	38.056	954	114

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	934	26.301
Bolig ejendomme	4,50 - 5,50	4,99	4.480	89.716
Blandede ejendomme	5,25 - 5,75	5,30	13.075	246.562
Erhvervsejendomme	5,25 - 7,00	5,71	8.283	144.998
Samtlige ejendomme	3,50 - 7,00	5,27	26.772	507.577

Moderselskabet

	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	164.324	948
Tilgang	3.385	0
Afgang.....	0	-5
Kostpris 31. december 2019	167.709	943
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	670
Afskrivning på afhændede aktiver	0	-5
Årets afskrivninger	0	69
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	734
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019	211.036	0
Årets værdireguleringer	9.028	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019	220.064	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	387.773	209

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% erhvervsejendomme.

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

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

	Antal	Areal	Gennem-snitlig leje	Vedligeholdelse pr. m2
Ejerlejligheder	23	1.415	905	70
Boligejendomme	8	9.680	800	141
Blandede ejendomme	3	8.163	1.065	85
Erhvervsejendomme	5	7.839	1.164	60
Samtlige ejendomme	39	27.097	991	97

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	934	26.301
Bolig ejendomme	4,50 - 5,50	4,99	4.479	89.716
Blandede ejendomme	5,25 - 5,50	5,29	6.704	126.758
Erhvervs ejendomme	5,25 - 7,00	5,71	8.283	144.998
Samtlige ejendomme	3,50 - 7,00	5,26	20.400	387.773

Finansielle anlægsaktiver

7

	Koncernen
	<u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2019	500
Kostpris 31. december 2019	500
Opskrivninger 1. januar 2019	933
Årets resultat	-887
Opskrivninger 31. december 2019	46
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	546

	Moderselskabet	
	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>	<u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2019	192.141	500
Kostpris 31. december 2019	192.141	500
Opskrivninger 1. januar 2019	56.932	933
Årets resultat	9.942	-887
Opskrivninger 31. december 2019	66.874	46
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.636	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	1.636	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	257.379	546

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet Rådhuspladsen 55 m.fl. Kbh ApS, Odense	146.265	1.050	100 %
Bernstorffsvej 10 ApS, Odense	42.137	1.322	100 %
Albanigården ApS, Odense	55.047	6.413	100 %
SSpS ApS, Odense.....	13.865	1.469	100 %
Cortex 18 ApS, Odense	65	-312	100 %
	257.379	9.942	

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Nordfyns Ejendomsselskab A/S, Odense	546	-887	25 %
	546	-887	

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

Udskudt skat vedrører:

	Koncernen		Moderselskabet	
	2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Udskudt skatteaktiv 1. januar	35.168	47.213	35.874	49.519
Hensat i året	20.048	-12.045	18.431	-13.645
Udskudt skatteaktiv 31. december	55.216	35.168	54.305	35.874

Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen				
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Prioritetsgæld	328.381	593	325.032	344.757	740
	328.381	593	325.032	344.757	740
	Moderselskabet				
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Prioritetsgæld	225.090	0	224.867	225.553	0
	225.090	0	224.867	225.553	0

NOTER

Note

Eventualposter mv.

10

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2019 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 795 mio. kr.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2019 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 1.624 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.	275.475	59.000	275.475	59.000
Værdipapirer.....	231.537	0	231.537	0
Indestående i pengeinstitutter	1.030.498	0	1.030.498	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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

13

Udbruddet af Covid-19 pandemien, der har medført omfattende nedlukninger i Danmark og resten af Verden og dermed nedgang i verdensøkonomien, har ikke påvirket aflæggelse af årsrapport pr. 31 december 2019, idet der er tale om en begivenhed opstået efter balancedagen (ikke-regulerende begivenhed)

Nedlukningen forventes at ville påvirke resultatet for 2020 negativt, men det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at forudsige i hvilket omfang.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 22. marts 1973 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

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

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

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

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

Positive forskelsbeløb mellem 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

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

Finansielle anlægsaktiver

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

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

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. 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 nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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