



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

ASX 4078 APS
FILOSOFGANGEN 15, 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
2017
34. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2018

Karsten Bill Rasmussen

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	15-21
Anvendt regnskabspraksis	22-26

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ASX 4078 ApS Filosofgangen 15 5000 Odense C
	Telefon: 6614 5484 Telefax: 6614 5469 E-mail: adm@cityhuset.dk
	CVR-nr.: 73 24 77 13 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Uwe Teichert Karsten Bill Rasmussen
Direktion	Karsten Bill Rasmussen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
Advokat	Focus Advokater Englandsgade 25 5000 Odense C
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2018 på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for ASX 4078 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. maj 2018

Direktion:

Karsten Bill Rasmussen

Bestyrelse:

Uwe Teichert

Karsten Bill Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i ASX 4078 ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ASX 4078 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 28. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9391

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2017 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.	2013 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat	74.667	70.482	59.702	70.144	72.708
Resultat før finansielle poster	68.312	64.253	53.339	64.500	67.805
Finansielle poster, netto	-36.363	-36.584	-38.975	-38.980	-35.654
Værdireguleringer	61.866	6.461	9.992	51.621	-789
Årets resultat før skat	93.815	34.130	24.356	77.960	27.938
Årets resultat	73.897	26.779	19.039	60.569	35.998
Balance					
Investeringsejendomme	1.685.847	1.562.641	1.378.118	1.286.988	1.460.179
Andre aktiver	640.473	632.103	666.204	892.876	658.122
Egenkapital	578.797	487.136	490.233	440.124	481.646
Hensatte forpligtelser	123.040	99.465	102.046	88.925	104.130
Gældsforpligtelser	1.624.483	1.608.143	1.452.043	1.650.815	1.532.525
Balancesum	2.326.320	2.194.744	2.044.322	2.179.864	2.118.301
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	33.275	30.895	10.834	24.037	27.736
Pengestrømme fra investeringsaktivitet ..	-65.035	-178.732	143.940	-2.714	4.300
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet ..	35.782	50.058	-162.275	-13.895	-10.527
Investeringer i materielle anlægsaktiver ..	-78.910	-178.198	-82.690	-2.546	-468
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,0	3,0	2,5	3,0	3,2
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	24,9	22,2	24,0	20,2	22,7
Forrentning af egenkapitalen	13,9	5,5	4,1	13,1	8,3
Gennemsnitlig afkastkrav	6,0	6,3	6,1	6,1	6,0
Gennemsnitlig antal medarbejdere	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0

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 udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

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

Koncernen har i årets løb erhvervet 3 investeringsejendomme. Koncernens samlede portefølje af investeringsejendomme består herefter af i alt 49 ejendomme fordelt på 15 beboelsesejendomme, 24 erhvervsejendomme og 10 blandede benyttede ejendomme. Hertil kommer 1 investeringsejendom under opførelse.

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.

En stor del af koncernens realkreditbelåning sker ved optagelse af variabelt forrentede lån, og afdækning af risikoen herved er delvist sket ved indgåelse af renteswaps. Udviklingen i renterne har medført, at den negative dagsværdi af disse finansielle instrumenter ved regnskabsårets udgang er faldet. Idet der er tale om finansielt instrument til sikring af fremtidige betalingsstrømme, er den positive værdiregulering foretaget via egenkapitalen med 19,8 mio. kr. efter skat.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat for koncernen blev et overskud på 93,8 mio. kr. mod et overskud på 34,1 mio. kr. i samme periode sidste år.

I resultatet er positiv værdiregulering af investeringsaktiver indregnet med 61,9 mio. kr., mens der i 2016 var indregnet en positiv værdiregulering på 5,9 mio. kr.

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 % -point vil betyde, at værdien af hele ejendomsporteføljen reduceres med 239 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 579 mio. kr. til 393 mio. kr.

LEDELSESBERETNING

Særlige risici (fortsat)

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 mindre resultat i 2018.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
BRUTTORESULTAT		74.667	70.482	42.848	42.899
Personaleomkostninger	1	-6.175	-6.057	-6.175	-6.057
Afskrivninger		-180	-172	-180	-172
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		68.312	64.253	36.493	36.670
Resultat af kapitalandele		0	0	33.589	25.333
Finansielle indtægter		9.852	12.473	2.256	2.502
Finansielle omkostninger		-46.215	-49.057	-39.852	-37.935
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER		31.949	27.669	32.486	26.570
Fortjeneste ved salg af ejendomme		0	601	0	577
Dagsværdiregulering af investerings ejendomme		61.866	5.860	52.712	2
RESULTAT FØR SKAT		93.815	34.130	85.198	27.149
Skat af årets resultat	2	-19.918	-7.351	-11.301	-370
ÅRETS RESULTAT	3	73.897	26.779	73.897	26.779

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme		1.685.847	1.562.641	1.029.473	915.745
Investeringsejendomme under opførelse		73.481	0	73.481	0
Øvrige ejendomme		7.824	7.883	7.824	7.883
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		341	211	341	211
Materielle anlægsaktiver	4	1.767.493	1.570.735	1.111.119	923.839
Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder		0	0	499.704	466.115
Finansielle anlægsaktiver	5	0	0	499.704	466.115
ANLÆGSAKTIVER		1.767.493	1.570.735	1.610.823	1.389.954
Tilgodehavende husleje		518	256	290	55
Udskudte skatteaktiver	7	0	0	0	125
Andre tilgodehavender		518.339	586.349	98.916	203.449
Tilgodehavende selskabsskat		0	28	0	28
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	4.350	3.474
Periodeafgrænsningsposter		0	12	0	12
Tilgodehavender		518.857	586.645	103.556	207.143
Aktier		16.151	27.851	0	0
Værdipapirer		16.151	27.851	0	0
Likvider		23.819	9.513	20	149
OMSÆTNINGSAKTIVER		558.827	624.009	103.576	207.292
AKTIVER		2.326.320	2.194.744	1.714.399	1.597.246

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....	6	200	200	200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	463.641	430.052
Overført overskud		576.597	484.936	112.956	54.884
Forslag til udbytte.....		2.000	2.000	2.000	2.000
EGENKAPITAL.....		578.797	487.136	578.797	487.136
Hensættelse til udskudt skat	7	123.040	99.465	19.183	0
HENSATTE FORPLIGTELSER		123.040	99.465	19.183	0
Prioritetsgæld.....	8	929.055	877.446	569.828	531.002
Deposita og forudbetalt leje.....		18.533	16.463	11.457	9.507
Langfristede gældsforpligtelser...		947.588	893.909	581.285	540.509
Kortfristet del af langfristet gæld .	8	4.136	14.733	3.996	12.703
Gæld til pengeinstitutter		345.339	402.134	206.942	263.738
Formodtaget husleje.....		459	2.815	298	2.670
Køb af ejendomme		52.101	0	52.101	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.740	3.022	5.235	1.948
Selskabsskat		853	0	853	0
Anden gæld.....		9.488	6.542	6.930	4.424
Periodeafgrænsningsposter		258.779	284.988	258.779	284.118
Kortfristede gældsforpligtelser ...		676.895	714.234	535.134	569.601
GÆLDSFORPLIGTELSER		1.624.483	1.608.143	1.116.419	1.110.110
PASSIVER		2.326.320	2.194.744	1.714.399	1.597.246
Eventualposter mv.	9				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10				
Nærtstående parter	11				
Afledte finansielle instrumenter	12				

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncernen					
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	200	0	484.936	2.000	487.136
Betalt udbytte				-2.000	-2.000
Regulering afledte finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme			19.764		19.764
Forslag til årets resultatdisponering			71.897	2.000	73.897
Egenkapital 31. december 2017	200	0	576.597	2.000	578.797

Moterselskabet					
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	200	430.052	54.884	2.000	487.136
Betalt udbytte				-2.000	-2.000
Regulering afledte finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme			19.764		19.764
Forslag til årets resultatdisponering		33.589	38.308	2.000	73.897
Egenkapital 31. december 2017	200	463.641	112.956	2.000	578.797

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2017 tkr.	2016 tkr.
Resultat før finansielle poster	68.312	64.253
Årets afskrivninger	180	172
Finansielle indbetalinger	7.202	11.057
Finansielle udbetalinger	-42.613	-46.301
Betalt skat i årets løb	-1.036	-2.102
Ændring i tilgodehavender	687	-811
Ændring i kortfristet gæld	-899	3.890
Ændring i deposita og forudbetalt husleje	1.442	737
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	33.275	30.895
Køb af materielle anlægsaktiver	-78.910	-178.198
Salg af materielle anlægsaktiver	0	1.671
Køb af driftsmateriel	-209	0
Salg og afdrag, værdipapirer (netto)	14.084	-2.205
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-65.035	-178.732
Provenu ved langfristet låneoptagelse	52.619	66.819
Afdrag på lån	-14.837	-14.761
Betalt udbytte i regnskabsåret	-2.000	-2.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	35.782	50.058
ÆNDRING I LIKVIDER	4.022	-97.779
Likvider 1. januar	521.303	619.082
LIKVIDER 31. DECEMBER	525.325	521.303
Likvider 31. december specificeres således:		
Tilgodehavende hos søsterselskab	515.332	582.412
Likvide beholdninger	23.819	9.513
Gæld til pengeinstitutter	-13.826	-70.622
LIKVIDER, INDESTÅENDE	525.325	521.303

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	6	6	6	6	
Løn og gager	5.575	5.465	5.575	5.465	
Pensioner	445	445	445	445	
Omkostninger til social sikring	46	43	46	43	
Andre personaleomkostninger	109	104	109	104	
	6.175	6.057	6.175	6.057	
Vederlag til direktion og bestyrelse .	1.851	1.705	1.851	1.705	
	1.851	1.705	1.851	1.705	
Skat af årets resultat					2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.924	2.070	1.924	2.070	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-6	0	-6	0	
Regulering af udskudt skat	23.602	-2.581	19.335	-6.045	
Udskudt skat af egenkapitalbevægelser	-5.575	7.862	-5.575	7.862	
Regulering udskudt skat vedrørende tidligere år.....	-27	0	-27	0	
Refusion i sambeskatning	0	0	-4.350	-3.517	
	19.918	7.351	11.301	370	
Forslag til resultatdisponering					3
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000	2.000	2.000	
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	33.589	38.306	
Overført resultat.....	71.897	24.779	38.308	-13.527	
	73.897	26.779	73.897	26.779	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

4

	Koncernen	
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2017	986.326	0
Overførsel.....	-14.438	14.438
Tilgang	109.993	24.828
Kostpris 31. december 2017	1.081.881	39.266
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	576.315	0
Overførsel.....	-34.215	34.215
Årets værdireguleringer	61.866	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	603.966	34.215
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	1.685.847	73.481
	Øvrige ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	9.724	1.745
Tilgang	42	450
Afgang	0	-591
Kostpris 31. december 2017	9.766	1.604
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	1.841	1.534
Afskrivning på afhændede aktiver	0	-351
Årets afskrivninger	101	80
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	1.942	1.263
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	7.824	341

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 10% boligejendomme, 9% blandede ejendomme og 81% 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
Boligejendomme	15	19.058	751	125
Blandede ejendomme	10	11.784	909	114
Erhvervssejendomme	24	85.090	1.085	48
Samtlige ejendomme	49	115.932	1.012	67

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
Bolig ejendomme	3,25 - 5,50	4,87	8.285	170.204
Blandede ejendomme	5,00 - 6,50	5,51	8.150	147.799
Erhvervsjendomme	4,75 - 8,25	6,25	85.453	1.367.844
Samtlige ejendomme	3,25 - 8,25	6,04	101.888	1.685.847

Materielle anlægsaktiver

4

	Morderselskabet	
	Investerings-ejendomme	Investerings-ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2017	587.104	0
Overførsel.....	-14.438	14.438
Tilgang	109.669	24.828
Kostpris 31. december 2017	682.335	39.266
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	328.641	0
Overførsel.....	-34.215	34.215
Årets værdireguleringer	52.712	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	347.138	34.215
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	1.029.473	73.481
	Øvrige ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	9.724	1.723
Tilgang	42	450
Afgang	0	-569
Kostpris 31. december 2017	9.766	1.604
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	1.841	1.512
Afskrivning på afhændede aktiver	0	-329
Årets afskrivninger	101	80
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	1.942	1.263
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	7.824	341

NOTER

Note

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 17% boligejendomme, 12% blandede ejendomme og 71% 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	Vedlige- holdelse pr. m2
Boligejendomme	15	19.058	751	125
Blandede ejendomme	8	10.364	877	122
Erhvervsejendomme	18	51.036	1.026	54
Samtlige ejendomme	41	80.458	942	80

Ved beregning er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, 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
Boligejendomme	3,25 - 5,50	4,87	8.285	170.204
Blandede ejendomme	5,00 - 6,50	5,50	6.838	124.271
Erhvervsejendomme	4,75 - 8,25	6,49	47.706	734.998
Samtlige ejendomme	3,25 - 8,25	6,10	62.829	1.029.473

Finansielle anlægsaktiver

5

	Moder- selskabet
	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder
Kostpris 1. januar 2017	38.245
Kostpris 31. december 2017	38.245
Opskrivninger 1. januar 2017	430.052
Årets resultat	33.589
Opskrivninger 31. december 2017.....	463.641
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.182
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2017	2.182
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	499.704

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
ApS Rugårdsvej 55, Odense, Odense	153.508	6.458	100 %
ApS TarupCentret, Odense.....	311.140	23.473	100 %
Christiania ApS, Odense	35.056	3.657	100 %
	499.704	33.589	
		2017 tkr.	2016 tkr.

Anpartskapital

Anpartskapitalen er fordelt således:

A-anparter, 4 stk. a nom. 1.000 kr.	4	4
B-anparter, 196 stk. a nom. 1.000 kr.	196	196
	200	200

Udskudt skat

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

	Koncernen		Moderselskabet	
	2017 tkr.	2016 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
Udskudt skatteaktiv 1. januar	99.465	102.046	-125	5.920
Hensættelse i året	23.575	0	19.308	0
Tilbageført i året	0	-2.581	0	-6.045
Udskudt skat 31. december	123.040	99.465	19.183	-125

Langfristede gældsforpligtelser

	Koncernen			
	1/1 2017 gæld i alt tkr.	31/12 2017 gæld i alt tkr.	Afdrag næste år tkr.	Restgæld efter 5 år tkr.
Prioritetsgæld.....	892.179	933.191	4.136	912.947
	892.179	933.191	4.136	912.947

NOTER

Note

	Moderselskabet			
	1/1 2017 gæld i alt tkr.	31/12 2017 gæld i alt tkr.	Afdrag næste år tkr.	Restgæld efter 5 år tkr.
Prioritetsgæld.....	543.705	573.824	3.996	554.318
	543.705	573.824	3.996	554.318

Eventualposter mv.

9

Moderselskabet og koncernselskaberne indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2017 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 565 mio. kr.

Moderselskabet og koncernselskaberne indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2017 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 601 mio. kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen samt for fællesregistrering af moms.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst pant på nom. 164.000 kr.

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.	1.049.914	196.225	521.167	138.375
Værdipapirer	16.151	0	0	0
Indestående i pengeinstitutter	23.819	0	20	0

NOTER

Note

Nærtstående parter

11

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 væsentlige 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

12

Moderselskabet har indgået 3 renteswaps til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappene er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på de variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappene er indgået med en kontraktmæssig værdi på i alt 600 mio. kr. og har en oprindelig løbetid på 10 år og 30 år svarende til lånenes løbetid. På balancedagen er dagsværdien negativ med i alt 259 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ASX 4078 ApS for 2017 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 modervirksomheden ASX 4078 ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori ASX 4078 ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens 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 virksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb mellem anskaffelsværdi 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.

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 eksterne omkostninger

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

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
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 virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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 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.

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.

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 acontoskatte.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter.

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 pengestrømme, 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.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.