



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
2018
35. REGNSKABSÅR

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

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	22-25

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ASX 4078 ApS Filosofgangen 15 5000 Odense C
	Telefon: +45 66 14 54 84 E-mail: adm@cityhuset.dk
	CVR-nr.: 73 24 77 13 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	Focus Advokater Englandsgade 25 5000 Odense C
Generalforsamling	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 ASX 4078 ApS.

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 22. maj 2019

Direktion:

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 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 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 22. 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.	2014 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat	88.698	74.667	70.482	59.702	70.144
Resultat før finansielle poster	82.305	68.312	64.253	53.339	64.500
Finansielle poster, netto	-46.768	-36.363	-36.584	-38.975	-38.980
Værdireguleringer	55.783	61.866	6.461	9.992	51.621
Årets resultat før skat	91.320	93.815	34.130	24.356	77.960
Årets resultat	71.312	73.897	26.779	19.039	60.569
Balance					
Investeringsejendomme	2.065.627	1.685.847	1.562.641	1.378.118	1.286.988
Andre aktiver	515.211	640.473	632.103	666.204	892.876
Egenkapital	652.427	578.797	487.136	490.233	440.124
Hensatte forpligtelser	142.061	123.040	99.465	102.046	88.925
Gældsforpligtelser	1.786.350	1.624.483	1.608.143	1.452.043	1.650.815
Balancesum	2.580.838	2.326.320	2.194.744	2.044.322	2.179.864
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	48.343	33.275	30.895	10.834	24.037
Pengestrømme fra investeringsaktivitet ..	-316.547	-65.035	-178.732	143.940	-2.714
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .	129.290	35.782	50.058	-162.275	-13.895
Investeringer i materielle anlægsaktiver .	-375.745	-78.910	-178.198	-82.690	-2.546
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,4	3,0	3,0	2,5	3,0
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	25,3	24,9	22,2	24,0	20,2
Forrentning af egenkapitalen	11,6	13,9	5,5	4,1	13,1
Gennemsnitlig afkastkrav	5,8	6,0	6,3	6,1	6,1
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 afhændet 1 og erhvervet 6 investeringsejendomme. Koncernens samlede portefølje af investeringsejendomme består herefter af i alt 55 ejendomme fordelt på 17 beboelsesejendomme, 24 erhvervsejendomme og 14 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.

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 4,3 mio. kr. efter skat.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat for koncernen blev et overskud på 91,3 mio. kr. mod et overskud på 93,8 mio. kr. i samme periode sidste år.

I resultatet er positiv værdiregulering af investeringsaktiver indregnet med 57,2 mio. kr., mens der i 2017 var indregnet en positiv værdiregulering på 61,9 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.

LEDELSESBERETNING

Særlige risici (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 % point vil betyde, at værdien af hele ejendomsporteføljen reduceres med 303 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 652 mio. kr. til 416 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 2019.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
BRUTTORESULTAT		88.698	74.667	61.388	42.848
Personaleomkostninger	1	-6.153	-6.175	-6.153	-6.175
Af- og nedskrivninger		-240	-180	-240	-180
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		82.305	68.312	54.995	36.493
Resultat af kapitalandele		0	0	18.592	33.589
Finansielle indtægter		9.104	9.852	1.032	2.256
Finansielle omkostninger		-55.872	-46.215	-39.968	-39.852
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER		35.537	31.949	34.651	32.486
Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme		-1.417	0	-1.417	0
Dagsværdiregulering af investerings ejendomme		57.200	61.866	52.846	52.712
RESULTAT FØR SKAT		91.320	93.815	86.080	85.198
Skat af årets resultat	2	-20.008	-19.918	-14.768	-11.301
ÅRETS RESULTAT	3	71.312	73.897	71.312	73.897

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme		2.065.627	1.685.847	1.403.227	1.029.473
Investeringsejendomme under opførelse		0	73.481	0	73.481
Øvrige ejendomme		7.723	7.824	7.723	7.824
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		373	341	373	341
Materielle anlægsaktiver	4	2.073.723	1.767.493	1.411.323	1.111.119
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	518.296	499.704
Finansielle anlægsaktiver	5	0	0	518.296	499.704
ANLÆGSAKTIVER		2.073.723	1.767.493	1.929.619	1.610.823
Tilgodehavende husleje		324	518	315	290
Andre tilgodehavender		465.384	518.339	17.447	98.916
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	2.737	4.350
Tilgodehavender		465.708	518.857	20.499	103.556
Aktier		25.395	16.151	0	0
Værdipapirer		25.395	16.151	0	0
Likvider		16.012	23.819	7.400	20
OMSÆTNINGSAKTIVER		507.115	558.827	27.899	103.576
AKTIVER		2.580.838	2.326.320	1.957.518	1.714.399

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Anpartskapital.....	6	200	200	200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	482.233	463.641
Overført overskud		650.227	576.597	167.994	112.956
Forslag til udbytte.....		2.000	2.000	2.000	2.000
EGENKAPITAL.....		652.427	578.797	652.427	578.797
Hensættelse til udskudt skat	7	142.061	123.040	34.726	19.183
HENSATTE FORPLIGTELSER		142.061	123.040	34.726	19.183
Prioritetsgæld.....	8	1.066.372	929.055	699.479	569.828
Rentesikringsinstrumenter	8	227.396	233.036	227.396	233.036
Deposita og forudbetalt leje.....		24.930	18.533	17.459	11.457
Langfristede gældsforpligtelser...		1.318.698	1.180.624	944.334	814.321
Kortfristet del af langfristet gæld .	8	26.002	29.879	26.002	29.739
Gæld til pengeinstitutter		416.334	345.339	277.938	206.942
Forudbetalt husleje		421	459	274	298
Køb af ejendomme		0	52.101	0	52.101
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.251	5.740	5.531	5.235
Selskabsskat		677	853	677	853
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	974	0
Anden gæld.....		16.967	9.488	14.635	6.930
Kortfristede gældsforpligtelser ...		467.652	443.859	326.031	302.098
GÆLDSFORPLIGTELSER		1.786.350	1.624.483	1.270.365	1.116.419
PASSIVER		2.580.838	2.326.320	1.957.518	1.714.399
Eventualposter mv.	9				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10				
Nærtstående parter	11				

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncernen					
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200	0	576.597	2.000	578.797
Betalt udbytte				-2.000	-2.000
Regulering afledte finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme			4.318		4.318
Forslag til årets resultatdisponering			69.312	2.000	71.312
Egenkapital 31. december 2018	200	0	650.227	2.000	652.427

Moterselskabet					
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200	463.641	112.956	2.000	578.797
Betalt udbytte				-2.000	-2.000
Regulering afledte finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme			4.318		4.318
Forslag til årets resultatdisponering		18.592	50.720	2.000	71.312
Egenkapital 31. december 2018	200	482.233	167.994	2.000	652.427

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2018 tkr.	2017 tkr.
Resultat før finansielle poster	82.305	68.312
Årets afskrivninger	240	180
Finansielle indbetalinger	8.891	7.202
Finansielle udbetalinger	-45.139	-42.613
Betalt skat i årets løb	-2.382	-1.036
Ændring i tilgodehavender	438	687
Ændring i kortfristet gæld	1.117	-899
Ændring i deposita og forudbetalt husleje	2.873	1.442
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	48.343	33.275
Køb af materielle anlægsaktiver	-375.916	-79.119
Salg af materielle anlægsaktiver	84.506	0
Likvide beholdninger som er frigivet / deponeret	-7.400	0
Salg og afdrag, værdipapirer (netto)	-17.737	14.084
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-316.547	-65.035
Provenu ved langfristet låneoptagelse	135.208	52.619
Afdrag på lån	-3.918	-14.837
Betalt udbytte i regnskabsåret	-2.000	-2.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	129.290	35.782
ÆNDRING I LIKVIDER	-138.914	4.022
Likvider 1. januar	525.325	521.303
LIKVIDER 31. DECEMBER	386.411	525.325
Likvider 31. december specificeres således:		
Tilgodehavende hos søsterselskab	462.621	515.332
Likvide beholdninger	8.612	23.819
Gæld til pengeinstitutter	-84.822	-13.826
LIKVIDER, INDESTÅENDE	386.411	525.325

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	6	6	6	6	
Løn og gager	5.553	5.575	5.553	5.575	
Pensioner	447	445	447	445	
Omkostninger til social sikring	39	46	39	46	
Andre personaleomkostninger	114	109	114	109	
	6.153	6.175	6.153	6.175	
Vederlag til direktion og bestyrelse .	1.780	1.851	1.780	1.851	
	1.780	1.851	1.780	1.851	
Skat af årets resultat					2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.206	1.924	2.206	1.924	
Regulering skat vedrørende tidligere år	-1	-6	-1	-6	
Regulering af udskudt skat	19.021	23.602	15.544	19.335	
Udskudt skat af egenkapitalbevægelser	-1.218	-5.575	-1.218	-5.575	
Regulering udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-27	0	-27	
Refusion i sambeskatning	0	0	-1.763	-4.350	
	20.008	19.918	14.768	11.301	
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	18.592	33.589	
Overført resultat.....	69.312	71.897	50.720	38.308	
	71.312	73.897	71.312	73.897	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

4

	Koncernen	
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2018	1.081.881	39.266
Overførsel fra investeringsejendomme under opførelse	39.266	-39.266
Tilgang	327.902	0
Afgang	-61.317	0
Kostpris 31. december 2018	1.387.732	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	603.966	34.215
Overførsel fra investeringsejendomme under opførelse	34.215	-34.215
Værdireguleringer afhændede aktiver	-17.486	0
Årets værdireguleringer	57.200	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	677.895	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	2.065.627	0

	Koncernen	
	Øvrige ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	9.766	1.604
Tilgang	0	181
Afgang	0	-103
Kostpris 31. december 2018	9.766	1.682
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	1.942	1.263
Afskrivning på afhændede aktiver	0	-77
Årets afskrivninger	101	123
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	2.043	1.309
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	7.723	373

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 11% boligejendomme, 19% blandede ejendomme og 70% 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.

NOTER

Note

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

	Antal	Areal	Gennemsnitlig leje	Vedligeholdelse pr. m ²
Boligejendomme	17	22.918	804	114
Blandede ejendomme	14	22.418	1.126	98
Erhvervsnejendomme	24	82.164	1.157	48
Samtlige ejendomme	55	127.500	1.088	69

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

	Afkast-interval	Gennemsnitlig afkastkrav	Ejendommens resultat	Markeds-værdi
Bolig ejendomme	4,50 - 5,50	5,14	11.490	223.455
Blandede ejendomme	3,75 - 6,50	5,30	20.921	394.630
Erhvervsnejendomme	5,00 - 7,75	6,06	87.775	1.447.542
Samtlige ejendomme	3,75 - 7,75	5,82	120.186	2.065.627

Moderselskabet

	Investerings-ejendomme	Investerings-ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2018	682.335	39.266
Overførsel fra investeringsejendomme under opførelse	39.266	-39.266
Tilgang	326.230	0
Afgang	-61.317	0
Kostpris 31. december 2018	986.514	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	347.138	34.215
Overførsel fra investeringsejendomme under opførelse	34.215	-34.215
Værdiregulering afhændede aktiver	-17.486	0
Årets værdireguleringer	52.846	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	416.713	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	1.403.227	0

NOTER

Note

	Moderselskabet	
	Øvrige ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	9.766	1.604
Tilgang	0	181
Afgang	0	-103
Kostpris 31. december 2018	9.766	1.682
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.942	1.263
Afskrivning på afhændede aktiver	0	-77
Årets afskrivninger	101	123
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	2.043	1.309
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	7.723	373

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 16% boligejendomme, 26% blandede ejendomme og 58% erhvervsnejendomme.

Investeringsejendommernes 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	Gennemsnitlig leje	Vedligeholdelse pr. m ²
Boligejendomme	17	22.918	804	114
Blandede ejendomme	12	20.998	1.124	100
Erhvervsnejendomme	18	48.066	1.140	54
Samtlige ejendomme	47	91.982	1.052	79

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	Gennemsnitlig afkastkrav	Ejendommens resultat	Markeds-værdi
Boligejendomme	4,50 - 5,50	5,14	11.490	223.455
Blandede ejendomme	3,75 - 6,50	5,28	19.595	370.863
Erhvervsnejendomme	5,00 - 8,25	6,14	49.672	808.909
Samtlige ejendomme	3,75 - 8,25	5,76	80.757	1.403.227

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

5

	Moder- selskabet
	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2018	38.245
Kostpris 31. december 2018	38.245
Opskrivninger 1. januar 2018	463.641
Årets resultat	18.592
Opskrivninger 31. december 2018	482.233
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	2.182
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2018	2.182
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	518.296

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
ApS Rugårdsvej 55, Odense, Odense	156.742	3.233	100 %
ApS TarupCentret, Odense	329.669	18.529	100 %
Christiania ApS, Odense	31.885	-3.170	100 %
	518.296	18.592	
		2018	2017
		tkr.	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

6

Hensættelse til udskudt skat

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

7

	<u>Koncernen</u>		<u>Moder-selskabet</u>	
	2018	2017	2018	2017
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Udskudt skat 1. januar	123.040	99.465	19.183	-125
Hensat i året	19.021	23.575	15.543	19.308
Udskudt skat 31. december	142.061	123.040	34.726	19.183

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

8

	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.....	933.191	1.066.526	154	1.065.148
Rentesikringsinstrumenter	258.779	253.244	25.848	153.998
	1.191.970	1.319.770	26.002	1.219.146
	Moderselskabet			
	1/1 2018 gæld i alt	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	573.824	699.633	154	698.119
Rentesikringsinstrumenter	258.779	253.244	25.848	153.998
	832.603	952.877	26.002	852.117

Afledte finansielle instrumenter

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 253 mio. kr.

Eventualposter mv.

9

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2018 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 595 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 973 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.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst pant på nom. 164 tkr.

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

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderselskabet</u>	
	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.	1.023.189	161.339	487.895	130.489
Værdipapirer	25.395	0	0	0
Indestående i pengeinstitutter	8.612	0	0	0

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ASX 4078 ApS 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 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 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 nyerhvervede, 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 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 den 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 markedsposition 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 anskaffelsesværdien. 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 finansiell 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 investeringsaktivitet.