



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**  
**40. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2024

---

Karsten Bill Rasmussen

CVR-NR. 73 24 77 13

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8-9
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Anvendt regnskabspraksis.....	23-26

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ASX 4078 ApS Filosofgangen 15 5000 Odense C
	Telefon: 66 14 54 84 E-mail: adm@cityhuset.dk
	CVR-nr.: 73 24 77 13 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karsten Bill Rasmussen Camilla Bill Mårtensen Michella Bill Rasmussen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
<b>Advokat</b>	Focus Advokater Cortex Park Vest 3 5230 Odense M

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. juni 2024

Direktion:

---

Karsten Bill Rasmussen

---

Camilla Bill Mårtensen

---

Michella 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vi kommunikerer med 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 24. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26825

Michaela Beeck  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42785

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	105.278	100.275	88.055	85.624	93.911
Resultat før finansielle poster.....	97.127	92.149	80.073	77.440	85.533
Finansielle poster, netto.....	-32.471	-28.559	-39.874	-41.922	-37.318
Værdireguleringer.....	-26.341	36.558	48.469	184.234	19.927
Årets resultat før skat.....	38.315	100.059	88.668	219.752	68.142
Årets resultat.....	28.468	74.569	64.091	159.338	49.923
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme.....	2.297.204	2.308.764	2.289.900	2.230.925	2.080.946
Andre aktiver.....	590.886	524.673	534.838	348.577	472.512
Egenkapital.....	1.144.677	1.126.826	897.833	784.359	638.918
Hensatte forpligtelser.....	279.881	283.920	230.874	201.354	151.576
Gældsforpligtelser.....	1.463.532	1.422.691	1.696.031	1.593.789	1.762.964
Balancesum.....	2.888.090	2.833.437	2.824.738	2.579.502	2.553.458
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	49.625	25.747	35.846	31.720	42.779
Pengestrømme fra investeringsaktivitet..	-6.865	23.378	-11.982	65.724	-83
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.	-67.760	-24.125	-23.864	-104.773	-42.696
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	-6.238	-7.462	-13.908	-33.314	-16.612
<b>Nøgletal</b>					
Afkastgrad.....	3,4	3,3	2,8	3,0	3,3
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad).....	39,6	39,8	31,8	30,4	25,0
Forrentning af egenkapitalen.....	2,5	6,6	7,1	20,3	7,7
Gennemsnitlig afkastkrav.....	5,5	5,4	5,4	5,4	5,8
Gennemsnitlig antal medarbejdere.....	7,0	7,0	6,0	6,0	6,0

Afkastgrad:

$$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig balancesum}}$$

Egenkapitalandel (soliditetsgrad):

$$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

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

Koncernens samlede portefølje af investeringsejendomme består af i alt 51 ejendomme fordelt på 16 beboelsesejendomme, 17 erhvervsejendomme og 18 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 vedligeholdelsesmæssige stand.

En 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 steget. Idet der er tale om finansielt instrument til sikring af fremtidige betalingsstrømme, er den negative værdiregulering foretaget via egenkapitalen med 11,0 mio. kr. før skat.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat for koncernen blev et overskud på 38,3 mio. kr. mod et overskud på 100,1 mio. kr. i samme periode sidste år. Forventningerne til 2023 var et resultat i størrelsesordenen 40-45 mio. kr. før skat og værdireguleringer, men resulterede i et forbedret resultat før værdireguleringer af investeringsejendomme grundet en forbedring af drift samt udlejning af ejendomme.

I resultatet er negativ værdiregulering af investeringsejendomme indregnet med 26,3 mio. kr., mens der i 2022 var indregnet en positiv værdiregulering på 36,5 mio. kr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, 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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 % -point vil betyde, at værdien af hele ejendomsporteføljen reduceres med 356 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.145 mio. kr. til 867 mio. kr.

#### Renterisici

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



## LEDELSESBERETNING

### Særlige risici (fortsat)

#### 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 resultat i 2024 i størrelsesordenen 45-50 mio. kr. før skat og værdireguleringer. Dette er baseret på en forventning til en fortsat stabil drift og udlejning af selskabets ejendomme. Udviklingen i 2024 har indtil nu udvist positive tendenser på ejendomsmarkedet trods verdenssituationen, og kun let faldende renter, som er afdækket ved renteswaps. Det er dog usikkert hvorledes udviklingen heraf bliver i 2024.

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

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>105.278</b>	<b>100.275</b>	<b>71.657</b>	<b>67.004</b>
Personaleomkostninger.....	1	-7.955	-7.996	-7.955	-7.996
Afskrivninger.....		-196	-219	-196	-219
Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme .....		0	89	0	89
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-26.341	36.469	-8.762	23.711
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>70.786</b>	<b>128.618</b>	<b>54.744</b>	<b>82.589</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	14.751	34.535
Finansielle indtægter.....		15.659	8.083	2.397	778
Finansielle omkostninger.....		-48.130	-36.642	-37.731	-28.220
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>38.315</b>	<b>100.059</b>	<b>34.161</b>	<b>89.682</b>
Skat af årets resultat.....	2	-9.847	-25.490	-5.693	-15.113
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	3	<b>28.468</b>	<b>74.569</b>	<b>28.468</b>	<b>74.569</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		2.297.204	2.308.764	1.599.587	1.608.211
Øvrige ejendomme.....		3.851	3.896	3.851	3.896
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		172	323	172	323
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>2.301.227</b>	<b>2.312.983</b>	<b>1.603.610</b>	<b>1.612.430</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	0	654.029	639.278
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>654.029</b>	<b>639.278</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.301.227</b>	<b>2.312.983</b>	<b>2.257.639</b>	<b>2.251.708</b>
Tilgodehavende husleje.....		761	1.304	616	908
Andre tilgodehavender.....		586.002	494.050	101.913	250
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	8	0	0	5.767	4.785
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>586.763</b>	<b>495.354</b>	<b>108.296</b>	<b>5.943</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>100</b>	<b>25.100</b>	<b>100</b>	<b>25.100</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>586.863</b>	<b>520.454</b>	<b>108.396</b>	<b>31.043</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.888.090</b>	<b>2.833.437</b>	<b>2.366.035</b>	<b>2.282.751</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....	6	200	200	200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	615.784	601.033
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		187.293	195.910	187.293	195.910
Overført overskud.....		954.684	928.716	338.900	327.683
Forslag til udbytte.....		2.500	2.000	2.500	2.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.144.677</b>	<b>1.126.826</b>	<b>1.144.677</b>	<b>1.126.826</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	7	279.881	283.920	157.476	159.904
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>279.881</b>	<b>283.920</b>	<b>157.476</b>	<b>159.904</b>
Prioritetsgæld.....		1.351.371	1.261.793	972.188	882.619
Rentesikringsinstrumenter.....	8	48.308	35.824	48.308	35.824
Deposita og forudbetalt leje.....		30.774	30.801	22.889	22.411
<b>Langfristede gældsforpligtelser...</b>	9	<b>1.430.453</b>	<b>1.328.418</b>	<b>1.043.385</b>	<b>940.854</b>
Prioritetsgæld.....		51	49	51	49
Gæld til pengeinstitutter.....		0	62.839	0	0
Forudmodtaget husleje.....		1.061	384	818	31
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.941	5.200	1.562	2.429
Selskabsskat.....		7.679	13.477	7.679	13.477
Rentesikringsinstrumenter.....	8	1.614	3.051	1.614	3.051
Anden gæld.....		9.733	9.273	8.773	36.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser...</b>		<b>33.079</b>	<b>94.273</b>	<b>20.497</b>	<b>55.167</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.463.532</b>	<b>1.422.691</b>	<b>1.063.882</b>	<b>996.021</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.888.090</b>	<b>2.833.437</b>	<b>2.366.035</b>	<b>2.282.751</b>
Eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Nærtstående parter	12				

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncernen						
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Dagsværdi-reserve for regnskabsmæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200	0	195.910	928.716	2.000	1.126.826
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3.....				25.968	2.500	28.468
Betalt udbytte.....					-2.000	-2.000
Realiseret/tilbageført i året.....			-11.047			-11.047
Skat af egenkapitalbevægelser..			2.430			2.430
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>187.293</b>	<b>954.684</b>	<b>2.500</b>	<b>1.144.677</b>

Moderselskabet						
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Dagsværdi-reserve for regnskabsmæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200	601.033	195.910	327.683	2.000	1.126.826
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3.....		14.751		11.217	2.500	28.468
Betalt udbytte.....					-2.000	-2.000
Realiseret/tilbageført i året.....			-11.047			-11.047
Skat af egenkapitalbevægelser..			2.430			2.430
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>200</b>	<b>615.784</b>	<b>187.293</b>	<b>338.900</b>	<b>2.500</b>	<b>1.144.677</b>

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

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	tkr.	tkr.
Resultat før finansielle poster.....	97.127	92.149
Årets afskrivninger.....	196	130
Finansielle indbetalinger.....	15.659	8.083
Finansielle udbetalinger.....	-47.916	-58.388
Betalt skat i årets løb.....	-17.256	-10.290
Ændring i tilgodehavender.....	876	-977
Ændring i kortfristet gæld.....	967	-5.261
Ændring i deposita og forudbetalt husleje.....	-28	301
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>49.625</b>	<b>25.747</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-6.238	-7.462
Salg af materielle anlægsaktiver.....	-627	30.840
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-6.865</b>	<b>23.378</b>
Afdrag på lån.....	-33	-518
Provenu ved langfristet låneoptagelse og indfrielse.....	89.397	-10.838
Provenu ved indfrielse af udlandslån.....	-62.839	-30.000
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-2.000	-2.000
Ændring i mellemregning med søsterselskab.....	-92.285	19.231
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-67.760</b>	<b>-24.125</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>-25.000</b>	<b>25.000</b>
Likvider 1. januar.....	25.100	100
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>100</b>	<b>25.100</b>
Likvide beholdninger		
Likvider.....	100	25.100
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>100</b>	<b>25.100</b>

## NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	7	7	7	7	
Løn og gager.....	5.477	5.543	5.477	5.543	
Pensioner .....	2.205	2.191	2.205	2.191	
Andre omkostninger til social sikring.....	68	67	68	67	
Andre personaleomkostninger.....	205	195	205	195	
	<b>7.955</b>	<b>7.996</b>	<b>7.955</b>	<b>7.996</b>	
Vederlag til direktion.....	2.414	2.406	2.414	2.406	
	<b>2.414</b>	<b>2.406</b>	<b>2.414</b>	<b>2.406</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.117	16.571	12.117	16.571	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-659	-7	-659	-7	
Regulering af udskudt skat.....	-1.609	8.926	2	3.334	
Regulering af udskudt skat tidligere år.....	-2	0	0	0	
Refusion i sambeskatning.....	0	0	-5.767	-4.785	
	<b>9.847</b>	<b>25.490</b>	<b>5.693</b>	<b>15.113</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					<b>3</b>
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500	2.000	2.500	2.000	
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0	14.751	34.535	
Overført resultat.....	25.968	72.569	11.217	38.034	
	<b>28.468</b>	<b>74.569</b>	<b>28.468</b>	<b>74.569</b>	

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

4

	Koncernen		
	Investerings- ejendomme	Øvrige ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023 .....	1.366.272	5.037	2.260
Tilgang.....	14.781	0	0
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.381.053</b>	<b>5.037</b>	<b>2.260</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	1.141	1.937
Årets afskrivninger .....	0	45	151
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>1.186</b>	<b>2.088</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	942.492	0	0
Årets værdireguleringer .....	-26.341	0	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>916.151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>2.297.204</b>	<b>3.851</b>	<b>172</b>
	Moderselskabet		
	Investerings- ejendomme	Øvrige ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023 .....	961.257	5.037	2.260
Tilgang.....	138	0	0
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>961.395</b>	<b>5.037</b>	<b>2.260</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	1.141	1.937
Årets afskrivninger .....	0	45	151
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>1.186</b>	<b>2.088</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	646.954	0	0
Årets værdireguleringer .....	-8.762	0	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>638.192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>1.599.587</b>	<b>3.851</b>	<b>172</b>



## NOTER

## Note

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Årets værdiregulering af investeringsejendomme målt til dagsværdi er indregnet med følgende beløb:

	Koncernen		
	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.102	-13.942	-11.297
	Moderselskabet		
	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.102	-12.814	5.154

#### Koncern

##### Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 14% boligejendomme, 29% blandede ejendomme og 57% 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 <sup>2</sup>
Boligejendomme	16	20.995	935	129
Blandede ejendomme	17	30.493	1.303	84
Erhvervsnejendomme	18	67.084	1.242	53
Samtlige ejendomme	51	118.572	1.203	75

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

	Afkast-interval	Gennemsnitlig afkastkrav	Ejendommens resultat	Markeds-værdi
Bolig ejendomme	3,75 - 4,25	4,14	12.742	307.925
Blandede ejendomme	3,75 - 6,00	5,10	34.317	672.748
Erhvervsnejendomme	5,25 - 9,00	5,95	78.336	1.316.531
Samtlige ejendomme	3,75 - 9,00	5,46	125.395	2.297.204

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

**Moderselskabet**
**Dagsværdi for investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 19% boligejendomme, 38% blandede ejendomme og 43% erhvervsejendomme.

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	Gennem- snitlig leje	Vedlige- holdelse pr. m2
Boligejendomme	16	20.995	935	129
Blandede ejendomme	14	28.125	1.273	85
Erhvervsejendomme	13	33.934	1.250	61
Samtlige ejendomme	43	83.054	1.178	86

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
Bolig ejendomme	3,75 - 4,25	4,14	12.742	307.925
Blandede ejendomme	3,75 - 6,00	5,08	30.915	608.803
Erhvervsejendomme	4,50 - 9,00	5,77	39.418	682.859
Samtlige ejendomme	3,75 - 9,00	5,19	83.075	1.599.587

## NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		<b>Moder-</b>	
		<b>selskabet</b>	
		<u>Kapitalandele i</u>	
		<u>tilknyttede virk-</u>	
		<u>somheder</u>	
Kostpris 1. januar 2023.....		38.245	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>38.245</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....		603.214	
Årets resultat .....		14.751	
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>		<b>617.965</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		2.181	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>2.181</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>654.029</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
ApS Rugårdsvej 55, Odense.....	194.235	4.915	100 %
ApS TarupCentret, Odense.....	415.065	8.721	100 %
Christiania ApS, Odense.....	44.729	1.115	100 %
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		tkr.	tkr.
<b>Anpartskapital</b>			<b>6</b>
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
		<b>200</b>	<b>200</b>

## NOTER

## Note

**Hensættelser til udskudt skat**

7

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

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	283.920	230.874	159.904	112.450
Hensat i året.....	-1.609	8.926	2	3.334
Årets udskudte skat i egenkapitalen.	-2.430	44.120	-2.430	44.120
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>279.881</b>	<b>283.920</b>	<b>157.476</b>	<b>159.904</b>

**Rentesikringsinstrumenter**

8

Moderselskabet har indgået 2 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 2,729% - 5,015% på de variabelt forrentede kreditforeningslån.

Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen. Dagsværdien indeholder en justering for egen kreditrisiko, og justeringen er baseret på en høj kreditvurdering. Der er heri taget højde for virksomhedens sikkerhedsstilling overfor pengeinstituttet.

Renteswappene er indgået med en kontraktmæssig værdi på i alt 300 mio. kr. og har en oprindelig løbetid på 3 år og 30 år svarende til lånenes løbetid. Restløbetiden er på balancedagen 3-14 år. På balancedagen er dagsværdien negativ med i alt 49,9 mio. kr.

Årets værdiregulering af rentesikringsinstrumenter målt til dagsværdi er indregnet med følgende beløb:

	Renteswap
Årets værdireguleringer i egenkapitalen.....	-11.047

## NOTER

Note

## Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	1.351.422	51	1.313.422	1.261.842
Rentesikringsinstrumenter.....	49.922	1.614	28.226	38.875
Deposita og forudbetalt leje.....	30.774	0	22.889	30.801
	<b>1.432.118</b>	<b>1.665</b>	<b>1.364.537</b>	<b>1.331.518</b>
	Moderselskabet			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	972.239	51	944.485	882.668
Rentesikringsinstrumenter.....	49.922	1.614	28.226	38.875
Deposita og forudbetalt leje.....	22.889	0	22.889	22.411
	<b>1.045.050</b>	<b>1.665</b>	<b>995.600</b>	<b>943.954</b>

## Eventualposter mv.

10

Koncernen indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2023 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 216 mio. kr.

Koncernen indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2023 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 1.346 mio. kr.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2023 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 216 mio. kr.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2023 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 1.726 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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 7.679 tkr. pr. balancedagen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

11

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:

	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.....	1.136.035	138.339	575.265	130.489
Realkreditpantebreve.....	2.297.204	1.136.999	1.599.587	901.610

**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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ASX 4078 ApS for 2023 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 eliminerings af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede 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.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af den enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminerings 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 af årets resultat

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.

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 salgskostninger 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 og tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 indtjeningprofil samt branchemæssige forhold.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### 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.

## 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, mellemregning med søsterselskaber samt optagelse og indfrielse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger.