



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 2021
38. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2022

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..... | 15-22 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 23-26 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | 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 |
| Direktion | Karsten Bill Rasmussen Camilla Bill Mårtensen Michella Bill Rasmussen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C |
| Pengeinstitut | Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C |
| Advokat | Focus Advokater Cortex Park Vest 3 5230 Odense M |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 23. juni 2022

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

| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2019 tkr. | 2018 tkr. | 2017 tkr. |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Resultatopgørelse | | | | | |
| Bruttoresultat..... | 88.055 | 85.624 | 93.911 | 88.698 | 74.667 |
| Resultat før finansielle poster..... | 80.073 | 77.440 | 85.533 | 82.305 | 68.312 |
| Finansielle poster, netto..... | -39.874 | -41.922 | -37.318 | -46.768 | -36.363 |
| Værdireguleringer..... | 48.469 | 184.234 | 19.927 | 55.783 | 61.866 |
| Årets resultat før skat..... | 88.668 | 219.752 | 68.142 | 91.320 | 93.815 |
| Årets resultat..... | 64.091 | 159.338 | 49.923 | 71.312 | 73.897 |
| Balance | | | | | |
| Investeringsejendomme..... | 2.289.900 | 2.230.925 | 2.080.946 | 2.065.627 | 1.685.847 |
| Andre aktiver..... | 534.838 | 348.577 | 472.512 | 515.211 | 640.473 |
| Egenkapital..... | 897.833 | 784.359 | 638.918 | 652.427 | 578.797 |
| Hensatte forpligtelser..... | 230.874 | 201.354 | 151.576 | 142.061 | 123.040 |
| Gældsforpligtelser..... | 1.696.031 | 1.593.789 | 1.762.964 | 1.786.350 | 1.624.483 |
| Balancesum..... | 2.824.738 | 2.579.502 | 2.553.458 | 2.580.838 | 2.326.320 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet..... | 35.846 | 31.720 | 42.779 | 48.343 | 33.275 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet.. | -11.982 | 65.724 | -83 | -316.547 | -65.035 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet. | -23.864 | -104.773 | -42.696 | 268.204 | 31.760 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver. | -13.908 | -33.314 | -16.612 | -375.745 | -78.910 |
| Nøgletal | | | | | |
| Afkastgrad..... | 2,8 | 3,0 | 3,3 | 3,4 | 3,0 |
| Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)..... | 31,8 | 30,4 | 25,0 | 25,3 | 24,9 |
| Forrentning af egenkapitalen..... | 7,1 | 20,3 | 7,7 | 11,6 | 13,9 |
| Gennemsnitlig afkastkrav..... | 5,4 | 5,4 | 5,8 | 5,8 | 6,0 |
| Gennemsnitlig antal medarbejdere..... | 6,0 | 6,0 | 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 52 ejendomme fordelt på 16 beboelsesejendomme, 19 erhvervsejendomme og 17 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 faldet. Idet der er tale om finansielt instrument til sikring af fremtidige betalingsstrømme, er den positive værdiregulering foretaget via egenkapitalen med 65,2 mio. kr. før skat.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat for koncernen blev et overskud på 88,7 mio. kr. mod et overskud på 219,8 mio. kr. i samme periode sidste år. Forventningerne til 2021 var et resultat på niveau med 2020, men resulterede i et forbedret resultat før værdireguleringer af investeringsejendomme grundet en forbedring af drift samt udlejning af ejendomme.

I resultatet er positiv værdiregulering af investeringsaktiver indregnet med 48,5 mio. kr., mens der i 2020 var indregnet en positiv værdiregulering på 184,1 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 361 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 898 mio. kr. til 617 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 2022 i størrelsesordenen 35-40 mio kr. før skat og værdireguleringer. Dette er baseret på en forventning til en fortsat stabil drift og udlejning af selskabets ejendomme. Udviklingen i 2022 har indtil nu udvist positive tendenser på ejendomsmarkedet, og ligeledes stigende renter, som er afdækket ved renteswaps. Det er dog usikkert hvorledes udviklingen heraf bliver i 2022.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| BRUTTORESULTAT | | 88.055 | 85.624 | 56.657 | 58.592 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -7.723 | -7.936 | -7.723 | -7.936 |
| Afskrivninger..... | | -259 | -248 | -259 | -248 |
| Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme | | -74 | 132 | -74 | 132 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 48.543 | 184.102 | 33.341 | 177.123 |
| DRIFTSRESULTAT | | 128.542 | 261.674 | 81.942 | 227.663 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 0 | 0 | 34.409 | 24.702 |
| Finansielle indtægter..... | | 4.962 | 5.500 | 347 | 414 |
| Finansielle omkostninger..... | | -44.836 | -47.422 | -37.701 | -39.880 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 88.668 | 219.752 | 78.997 | 212.899 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -24.577 | -60.414 | -14.906 | -53.561 |
| ÅRETS RESULTAT | 3 | 64.091 | 159.338 | 64.091 | 159.338 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Investeringsejendomme..... | | 2.289.900 | 2.230.925 | 1.605.088 | 1.561.440 |
| Øvrige ejendomme..... | | 7.419 | 7.521 | 7.419 | 7.521 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 499 | 466 | 499 | 466 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 2.297.818 | 2.238.912 | 1.613.006 | 1.569.427 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 0 | 604.743 | 570.334 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 5 | 0 | 0 | 604.743 | 570.334 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 2.297.818 | 2.238.912 | 2.217.749 | 2.139.761 |
| Tilgodehavende husleje..... | | 332 | 390 | 280 | 298 |
| Andre tilgodehavender..... | | 526.470 | 340.085 | 486 | 1.039 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 0 | 0 | 4.061 | 3.541 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 6 | 18 | 15 | 18 | 15 |
| Tilgodehavender..... | | 526.820 | 340.490 | 4.845 | 4.893 |
| Likvider..... | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 526.920 | 340.590 | 4.945 | 4.993 |
| AKTIVER..... | | 2.824.738 | 2.579.502 | 2.222.694 | 2.144.754 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Anpartskapital..... | 7 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | | 0 | 0 | 566.498 | 534.271 |
| Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring..... | | 39.486 | -11.897 | 39.486 | -11.897 |
| Overført overskud..... | | 856.147 | 794.056 | 289.649 | 259.785 |
| Forslag til udbytte..... | | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 |
| EGENKAPITAL..... | | 897.833 | 784.359 | 897.833 | 784.359 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 8 | 230.874 | 201.354 | 112.450 | 88.540 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 230.874 | 201.354 | 112.450 | 88.540 |
| Prioritetsgæld..... | | 1.272.977 | 1.033.839 | 893.756 | 667.209 |
| Rentesikringsinstrumenter..... | 9 | 239.257 | 299.308 | 239.257 | 299.308 |
| Deposita og forudbetalt leje..... | | 30.501 | 26.648 | 22.015 | 18.332 |
| Langfristede gældsforpligtelser... | 10 | 1.542.735 | 1.359.795 | 1.155.028 | 984.849 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 47 | 46 | 47 | 46 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 92.839 | 179.543 | 0 | 48.116 |
| Forudmodtaget husleje..... | | 1.620 | 1.083 | 1.459 | 595 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 6.917 | 3.684 | 5.809 | 2.670 |
| Selskabsskat..... | | 7.203 | 9.983 | 7.203 | 9.983 |
| Rentesikringsinstrumenter..... | 9 | 22.081 | 27.265 | 22.081 | 27.265 |
| Anden gæld..... | | 22.589 | 12.390 | 20.784 | 198.331 |
| Kortfristede gældsforpligtelser... | | 153.296 | 233.994 | 57.383 | 287.006 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 1.696.031 | 1.593.789 | 1.212.411 | 1.271.855 |
| PASSIVER..... | | 2.824.738 | 2.579.502 | 2.222.694 | 2.144.754 |
| | | | | | |
| Eventualposter mv. | 11 | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 12 | | | | |
| Nærtstående parter | 13 | | | | |

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 2021... | 200 | 0 | -11.897 | 794.056 | 2.000 | 784.359 |
| Forslag til resultatdisponering, jf. note 3..... | | | | 62.091 | 2.000 | 64.091 |
| Betalt udbytte..... | | | | | -2.000 | -2.000 |
| Årets værdiregulering..... | | | 65.235 | | | 65.235 |
| Skat af egenkapitalbevægelser..... | | | -13.852 | | | -13.852 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 200 | 0 | 39.486 | 856.147 | 2.000 | 897.833 |
| Moderselskabet | | | | | | |
| | Anpartskapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Dagsværdi-reserve for regnskabsmæssig sikring | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2021... | 200 | 534.271 | -11.897 | 259.785 | 2.000 | 784.359 |
| Forslag til resultatdisponering, jf. note 3..... | | 34.409 | | 27.682 | 2.000 | 64.091 |
| Betalt udbytte..... | | | | | -2.000 | -2.000 |
| Andre reguleringer af indre værdi..... | | -2.182 | | 2.182 | | 0 |
| Årets værdiregulering..... | | | 65.235 | | | 65.235 |
| Skat af egenkapitalbevægelser..... | | | -13.852 | | | -13.852 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 200 | 566.498 | 39.486 | 289.649 | 2.000 | 897.833 |

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Koncernen | |
|--|------------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 |
| | tkr. | tkr. |
| Resultat før finansielle poster..... | 80.073 | 77.441 |
| Årets afskrivninger..... | 259 | 248 |
| Finansielle indbetalinger..... | 4.962 | 5.500 |
| Finansielle udbetalinger..... | -44.846 | -46.791 |
| Betalt skat i årets løb..... | -11.689 | -8.652 |
| Ændring i tilgodehavender..... | 1.115 | -422 |
| Ændring i kortfristet gæld..... | 2.120 | 2.726 |
| Ændring i deposita og forudbetalt husleje..... | 3.852 | 1.670 |
| PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET..... | 35.846 | 31.720 |
| Køb af materielle anlægsaktiver..... | -13.908 | -33.314 |
| Salg af materielle anlægsaktiver..... | 1.926 | 66.971 |
| Salg og afdrag, værdipapirer (netto)..... | 0 | 32.067 |
| PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET..... | -11.982 | 65.724 |
| Afdrag på lån..... | -734 | -640 |
| Provenu ved langfristet låneoptagelse og indfrielse..... | 239.807 | -31.393 |
| Provenu ved indfrielse af udlandslån..... | -86.704 | -151.969 |
| Betalt udbytte i regnskabsåret..... | -2.000 | -2.000 |
| Ændring i mellemregning med søsterselskab..... | -174.233 | 81.229 |
| PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET..... | -23.864 | -104.773 |
| ÆNDRING I LIKVIDER..... | 0 | -7.329 |
| Likvider 1. januar..... | 100 | 7.429 |
| LIKVIDER 31. DECEMBER..... | 100 | 100 |
| Likvide beholdninger | | |
| Likvider..... | 100 | 100 |
| LIKVIDER..... | 100 | 100 |

NOTER

Note

| | Koncernen | | Moderselskabet | | |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------|
| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. | |
| Personaleomkostninger | | | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 6 | 6 | 6 | 6 | |
| Løn og gager..... | 5.316 | 5.298 | 5.316 | 5.298 | |
| Pensioner..... | 2.162 | 2.442 | 2.162 | 2.442 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 56 | 47 | 56 | 47 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 189 | 149 | 189 | 149 | |
| | 7.723 | 7.936 | 7.723 | 7.936 | |
| Vederlag til direktion..... | 2.408 | 2.431 | 2.408 | 2.431 | |
| | 2.408 | 2.431 | 2.408 | 2.431 | |
| Skat af årets resultat | | | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 8.909 | 10.636 | 8.909 | 10.636 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 15.668 | 49.778 | 10.058 | 46.466 | |
| Refusion i sambeskatning..... | 0 | 0 | -4.061 | -3.541 | |
| | 24.577 | 60.414 | 14.906 | 53.561 | |
| 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 | 34.409 | 24.702 | |
| Overført resultat..... | 62.091 | 157.338 | 27.682 | 132.636 | |
| | 64.091 | 159.338 | 64.091 | 159.338 | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

4

| | Koncernen | | |
|---|----------------------------|---------------------|---|
| | Investerings- ejendomme | Øvrige ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. januar 2021..... | 1.364.856 | 9.766 | 2.069 |
| Tilgang..... | 12.432 | 0 | 190 |
| Afgang..... | -2.763 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december 2021..... | 1.374.525 | 9.766 | 2.259 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021..... | 0 | 2.245 | 1.603 |
| Årets afskrivninger | 0 | 102 | 157 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021..... | 0 | 2.347 | 1.760 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021. | 866.069 | 0 | 0 |
| Værdiregulering på afhændede aktiver..... | 763 | 0 | 0 |
| Årets værdireguleringer..... | 48.543 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021..... | 915.375 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.. | 2.289.900 | 7.419 | 499 |
| | Moderselskabet | | |
| | Investerings- ejendomme | Øvrige ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. januar 2021..... | 962.949 | 9.766 | 2.069 |
| Tilgang..... | 12.307 | 0 | 190 |
| Afgang..... | -2.763 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december 2021..... | 972.493 | 9.766 | 2.259 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021..... | 0 | 2.245 | 1.603 |
| Årets afskrivninger | 0 | 102 | 157 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021..... | 0 | 2.347 | 1.760 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021. | 598.491 | 0 | 0 |
| Værdiregulering på afhændede aktiver..... | 763 | 0 | 0 |
| Årets værdireguleringer..... | 33.341 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021..... | 632.595 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.. | 1.605.088 | 7.419 | 499 |

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..... | 10.338 | 3.715 | 34.490 |
| | Moderselskabet | | |
| | Boliger i øvrigt | Blandede ejendomme | Erhvervs-ejendomme |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 10.338 | 1.731 | 21.272 |

Koncern

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 13% boligejendomme, 29% 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 | 16 | 20.995 | 873 | 123 |
| Blandede ejendomme | 17 | 28.063 | 1.310 | 65 |
| Erhvervsnejendomme | 19 | 72.648 | 1.162 | 57 |
| Samtlige ejendomme | 52 | 121.706 | 1.146 | 70 |

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 | 3,88 | 11.482 | 296.127 |
| Blandede ejendomme | 3,75 - 6,00 | 4,87 | 32.268 | 663.117 |
| Erhvervsnejendomme | 5,25 - 9,00 | 5,92 | 78.763 | 1.330.656 |
| Samtlige ejendomme | 3,75 - 9,00 | 5,35 | 122.513 | 2.289.900 |

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. 18% boligejendomme, 37% blandede ejendomme og 45% erhvervsejendomme.

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

Ejendommenes 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 | 873 | 123 |
| Blandede ejendomme | 14 | 25.695 | 1.277 | 65 |
| Erhvervsejendomme | 14 | 39.498 | 1.155 | 68 |
| Samtlige ejendomme | 44 | 86.188 | 1.122 | 81 |

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 | 3,88 | 11.482 | 296.127 |
| Blandede ejendomme | 3,75 - 6,00 | 4,83 | 28.822 | 596.617 |
| Erhvervsejendomme | 4,50 - 9,00 | 5,87 | 41.802 | 712.344 |
| Samtlige ejendomme | 3,75 - 9,00 | 5,12 | 82.106 | 1.605.088 |

NOTER

| | | Note |
|---|--------------------------|----------------|
| Finansielle anlægsaktiver | | 5 |
| | Moder- | |
| | selskabet | |
| | <u>Kapitalandele i</u> | |
| | <u>tilknyttede virk-</u> | |
| | <u>somheder</u> | |
| Kostpris 1. januar 2021..... | 38.245 | |
| Kostpris 31. december 2021..... | 38.245 | |
| Værdireguleringer 1. januar 2021..... | 534.271 | |
| Årets resultat | 34.409 | |
| Værdireguleringer 31. december 2021..... | 568.680 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021..... | 2.182 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021..... | 2.182 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | 604.743 | |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Navn og hjemsted | Egenkapital | Årets resultat |
| | | Ejerandel |
| ApS Rugårdsvej 55, Odense, Odense..... | 180.703 | 9.463 |
| ApS TarupCentret, Odense..... | 382.443 | 23.956 |
| Christiania ApS, Odense..... | 41.597 | 990 |
| | | 100 % |
| | | 100 % |
| | | 100 % |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6 |
| Periodeafgrænsningsposter udgøres i året af forudbetalt forsikringer på i alt 18 tkr. i året. | | |
| | 2021 | 2020 |
| | 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 |

NOTER

Note

Hensættelse til udskudt skat

8

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

| | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Udskudt skat 1. januar..... | 201.354 | 151.576 | 88.540 | 42.074 |
| Hensat i året..... | 15.668 | 49.778 | 10.058 | 46.466 |
| Årets udskudte skat i egenkapitalen. | 13.852 | 0 | 13.852 | 0 |
| Udskudt skat 31. december..... | 230.874 | 201.354 | 112.450 | 88.540 |

Rentesikringsinstrumenter

9

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 0,525% - 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 sikkerhedsstillelse overfor pengeinstituttet.

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. Restløbetiden er på balancedagen 8-17 år. På balancedagen er dagsværdien negativ med i alt 261 mio. kr.

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

| | |
|--|----------------------------|
| Årets værdireguleringer i egenkapitalen..... | Renteswap 65.235 |
|--|----------------------------|

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

10

| | Koncernen | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| | 31/12 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2020 gæld i alt |
| Prioritetsgæld..... | 1.273.024 | 47 | 1.276.411 | 1.033.885 |
| Rentesikringsinstrumenter..... | 261.338 | 22.081 | 164.908 | 326.573 |
| Deposita og forudbetalt leje..... | 30.501 | 0 | 30.501 | 26.648 |
| | 1.564.863 | 22.128 | 1.471.820 | 1.387.106 |
| | Moderselskabet | | | |
| | 31/12 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2020 gæld i alt |
| Prioritetsgæld..... | 893.803 | 47 | 896.968 | 667.255 |
| Rentesikringsinstrumenter..... | 261.338 | 22.081 | 164.908 | 326.573 |
| Deposita og forudbetalt leje..... | 22.015 | 0 | 22.015 | 18.332 |
| | 1.177.156 | 22.128 | 1.083.891 | 1.012.160 |

Eventualposter mv.

11

Koncernen indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2021 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 605 mio. kr.

Koncernen indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2021 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 1.203 mio. kr.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2021 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 698 mio. kr.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2021 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 1.583 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 7.203 tkr. pr. balancedagen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12

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..... | 1.123.348 | 138.339 | 577.538 | 130.489 |
| Realkreditpantebreve..... | 2.289.900 | 1.281.547 | 1.605.088 | 901.610 |

Nærtstående parter

13

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 2021 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.

Ændring som følge af ændret klassifikation

I årsrapporten for 2020 var mellemregningen med søsterselskab klassificeret som likvider i pengestrømsopgørelsen. Disse opfylder imidlertid ikke definitionen på likvider, og skulle derfor klassificeres under "Pengestrømme fra finansieringsaktivitet" i pengestrømsopgørelsen.

Den ændrede klassifikation er indarbejdet i årsrapporten og bevirker, at regnskabsposten "Pengestrømme fra finansieringsaktivitet" forøges med DKK 81.229 tkr. Ændringen bevirker ligeledes, at likviderne i pengestrømsopgørelsen er reduceret med DKK 337.117 tkr.

Indvirkningen er korrigeret i sammenligningstallene, således likviderne primo sammenligningsåret er tilrettet.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måle 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 acontoskatter.

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.