



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 2020
37. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. juni 2021

Karsten Bill Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8-9
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Anvendt regnskabspraksis.....	22-26

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ASX 4078 ApS Filosofgangen 15 5000 Odense C
	Telefon: 66 14 54 84 E-mail: adm@cityhuset.dk
	CVR-nr.: 73 24 77 13 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Bill Rasmussen 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 Englandsgade 25 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. juni 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25. juni 2021

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

	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	85.624	93.911	88.698	74.667	70.482
Resultat før finansielle poster.....	77.440	85.533	82.305	68.312	64.253
Finansielle poster, netto.....	-41.922	-37.318	-46.768	-36.363	-36.584
Værdireguleringer.....	184.234	19.927	55.783	61.866	6.461
Årets resultat før skat.....	219.752	68.142	91.320	93.815	34.130
Årets resultat.....	159.338	49.923	71.312	73.897	26.779
Balance					
Investeringsejendomme.....	2.230.925	2.080.946	2.065.627	1.685.847	1.562.641
Andre aktiver.....	348.577	472.512	515.211	640.473	632.103
Egenkapital.....	784.359	638.918	652.427	578.797	487.136
Hensatte forpligtelser.....	201.354	151.576	142.061	123.040	99.465
Gældsforpligtelser.....	1.593.789	1.762.964	1.786.350	1.624.483	1.608.143
Balancesum.....	2.579.502	2.553.458	2.580.838	2.326.320	2.194.744
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	31.720	42.779	48.343	33.275	30.895
Pengestrømme fra investeringsaktivitet...	65.724	-83	-316.547	-65.035	-178.732
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	-186.002	-3.332	129.290	35.782	50.058
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-33.314	-16.612	-375.745	-78.910	-178.198
Nøgletal					
Afkastningsgrad.....	3,0	3,3	3,4	3,0	3,0
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad).....	30,4	25,0	25,3	24,9	22,2
Forrentning af egenkapitalen.....	20,3	7,7	11,6	13,9	5,5
Gennemsnitlig afkastkrav.....	5,4	5,8	5,8	6,0	6,3
Gennemsnitlig antal medarbejdere.....	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0

Afkastningsgrad:

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

Egenkapitalandel (soliditetsgrad):

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

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 herefter af i alt 53 ejendomme fordelt på 16 beboelsesejendomme, 21 erhvervsejendomme og 16 blandede benyttede ejendomme.

Hovedparten af koncernens erhvervsejendomme er centralt og attraktivt beliggende i Odense, mens hovedparten af beboelsesejendommene er beliggende i nærheden af Odense centrum. Samtlige ejendomme anses for at være i god stand.

Der har ikke været særlige forhold, der har haft væsentlig betydning for målingen af koncernens investeringsejendomme ud over ejendommens afkast, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Årets resultat er særligt påvirket af positive dagsværdigulinger på investeringsejendomme, som primært kan henføres til et gennemsnitligt fald i afkastkravene på ejendommene på 0,46 %. Ledelsen vurderer at de sænkede afkastkrav er i overensstemmelse med udviklingen på ejendomsmarkedet.

Ledelsen forventer ikke, at COVID-19 vil have indflydelse på værdien af ejendomsporteføljen, ligesom det ikke forventes, at der vil opstå store tab, som konsekvens af manglende lejeindbetaling, da lejemålene består af blandet benyttede ejendomme.

En stor del af koncernens realkreditbelåning sker ved optagelse af variabelt forrentede lån, og afdækning af risikoen herved er delvist sket ved indgåelse af renteswaps. Udviklingen i renterne har medført, at den negative dagsværdi af disse finansielle instrumenter ved regnskabsårets udgang er steget. Idet der er tale om finansielt instrument til sikring af fremtidige betalingsstrømme, er den negative værdiregulering foretaget via egenkapitalen med 11,9 mio. kr. før skat.

Ledelsen forventer ikke, at COVID-19 vil have indflydelse på værdien af koncernens ejendomsportefølje, ligesom det ikke forventes, at der vil opstå store tab, som konsekvens af manglende lejeindbetaling, da porteføljen består af blandet benyttede ejendomme.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat for koncernen blev et overskud på 219,8 mio. kr. mod et overskud på 68,1 mio. kr. i samme periode sidste år.

I resultatet er positiv værdiregulering af investeringsaktiver indregnet med 184,1 mio. kr., mens der i 2019 var indregnet en positiv værdiregulering på 19,9 mio. kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen vurderer, at selskabets påvirkning af COVID-19 pandemien er minimal og at der ikke efter balancedagen er indtruffet øvrige 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

LEDELSESBERETNING

Særlige risici (fortsat)

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 351 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 785 mio. kr. til 511 mio. kr.

Renterisici

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

Valutarisici

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

Miljøforhold

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

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et uændret resultat i 2021.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
BRUTTORESULTAT		85.624	93.911	58.592	61.077
Personaleomkostninger.....	1	-7.936	-8.129	-7.936	-8.129
Af- og nedskrivninger.....		-248	-249	-248	-249
Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme.....		132	59	132	59
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		184.102	19.868	177.123	20.451
DRIFTSRESULTAT		261.674	105.460	227.663	73.209
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	24.702	27.336
Finansielle indtægter.....		5.500	9.100	414	401
Finansielle omkostninger.....		-47.422	-46.418	-39.880	-39.210
RESULTAT FØR SKAT		219.752	68.142	212.899	61.736
Skat af årets resultat.....	2	-60.414	-18.219	-53.561	-11.813
ÅRETS RESULTAT	3	159.338	49.923	159.338	49.923

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Investeringsejendomme.....		2.230.925	2.080.946	1.561.440	1.419.121
Øvrige ejendomme.....		7.521	7.622	7.521	7.622
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		466	612	466	612
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.238.912	2.089.180	1.569.427	1.427.355
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	0	570.334	545.632
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	0	570.334	545.632
ANLÆGSAKTIVER.....		2.238.912	2.089.180	2.139.761	1.972.987
Tilgodehavende husleje.....		390	438	298	412
Andre tilgodehavender.....		340.085	424.344	1.039	613
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	3.541	4.239
Periodeafgrænsningsposter.....	6	15	0	15	0
Tilgodehavender.....		340.490	424.782	4.893	5.264
Aktier.....		0	32.067	0	0
Værdipapirer.....		0	32.067	0	0
Likvider.....		100	7.429	100	100
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		340.590	464.278	4.993	5.364
AKTIVER.....		2.579.502	2.553.458	2.144.754	1.978.351

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Anpartskapital.....	7	200	200	200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	534.271	509.569
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-11.897	0	-11.897	0
Overført overskud.....		794.056	636.718	259.785	127.149
Forslag til udbytte.....		2.000	2.000	2.000	2.000
EGENKAPITAL.....		784.359	638.918	784.359	638.918
Hensættelse til udskudt skat.....	8	201.354	151.576	88.540	42.074
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		201.354	151.576	88.540	42.074
Prioritetsgæld.....		1.033.839	1.065.193	667.209	698.479
Rentesikringsinstrumenter.....	9	299.308	286.618	299.308	286.618
Deposita og forudbetalt leje.....		26.648	25.301	18.332	17.811
Langfristede gældsforpligtelser...	10	1.359.795	1.377.112	984.849	1.002.908
Gæld til realkreditinstitutter.....		46	44	46	44
Gæld til pengeinstitutter.....		179.543	334.997	48.116	196.601
Forudmodtaget husleje.....		1.083	454	595	303
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.684	3.251	2.670	2.917
Selskabsskat.....		9.983	7.998	9.983	7.998
Rentesikringsinstrumenter.....	9	27.265	28.057	27.265	28.057
Anden gæld.....		12.390	11.051	198.331	58.531
Kortfristede gældsforpligtelser ...		233.994	385.852	287.006	294.451
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.593.789	1.762.964	1.271.855	1.297.359
PASSIVER.....		2.579.502	2.553.458	2.144.754	1.978.351
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 2020..	200	0	0	636.718	2.000	638.918
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3.....				157.338	2.000	159.338
Betalt udbytte.....					-2.000	-2.000
Årets værdiregulering.....			-11.897			-11.897
Egenkapital 31. december 2020.....	200	0	-11.897	794.056	2.000	784.359

Moderselskabet						
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Dagsværdi-reserve for regnskabsmæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020..	200	509.569	0	127.149	2.000	638.918
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3.....		24.702		132.636	2.000	159.338
Betalt udbytte.....					-2.000	-2.000
Årets værdiregulering.....			-11.897			-11.897
Egenkapital 31. december 2020.....	200	534.271	-11.897	259.785	2.000	784.359

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2020 tkr.	2019 tkr.
Resultat før finansielle poster.....	77.441	85.533
Årets afskrivninger.....	248	249
Finansielle indbetalinger.....	5.500	4.397
Finansielle udbetalinger.....	-46.791	-46.399
Betalt skat i årets løb.....	-8.652	-1.382
Ændring i tilgodehavender.....	-422	236
Ændring i kortfristet gæld.....	2.726	-617
Ændring i deposita og forudbetalt husleje.....	1.670	762
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	31.720	42.779
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-33.314	-16.612
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	66.971	11.198
Likvide beholdninger som er frigivet / deponeret.....	0	7.300
Salg og afdrag, værdipapirer (netto).....	32.067	-1.969
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	65.724	-83
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	-31.393	-2
Afdrag på lån.....	-640	-1.330
Provenu ved optagelse af udlandslån.....	-151.969	0
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-2.000	-2.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-186.002	-3.332
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-88.558	39.364
Likvider 1. januar.....	425.775	386.411
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	337.217	425.775
Likvider 31. december specificeres således:		
Tilgodehavende hos søsterselskab.....	337.217	421.931
Likvide beholdninger.....	0	7.329
Gæld til pengeinstitutter.....	0	-3.485
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	337.217	425.775

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	6	6	6	6	
Løn og gager.....	5.298	5.525	5.298	5.525	
Pensioner.....	2.442	2.452	2.442	2.452	
Andre omkostninger til social sikring	47	44	47	44	
Andre personaleomkostninger.....	149	108	149	108	
	7.936	8.129	7.936	8.129	
Vederlag til direktion.....	2.431	0	2.431	0	
	2.431	0	2.431	0	
Vederlag til direktionen oplyses ikke i sammenligningstallene i henhold til ÅRL §98b stk. 3.					
Skat af årets resultat					2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.636	8.704	10.636	8.704	
Regulering af udskudt skat.....	49.778	9.515	46.466	7.348	
Refusion i sambeskatning.....	0	0	-3.541	-4.239	
	60.414	18.219	53.561	11.813	
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	24.702	27.336	
Overført resultat.....	157.338	47.923	132.636	20.587	
	159.338	49.923	159.338	49.923	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

4

	Koncernen		
	Investerings- ejendomme	Øvrige ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020.....	1.384.349	9.766	2.069
Tilgang.....	33.039	0	0
Afgang.....	-52.532	0	0
Kostpris 31. december 2020.....	1.364.856	9.766	2.069
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	2.144	1.457
Årets afskrivninger	0	101	146
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0	2.245	1.603
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.	696.597	0	0
Værdireguleringer afhændede aktiver.....	-14.630	0	0
Årets værdireguleringer.....	184.102	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	866.069	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..	2.230.925	7.521	466

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 13% boligejendomme, 27% blandede ejendomme og 60% 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	853	122
Blandede ejendomme	16	27.753	1.226	81
Erhvervsejendomme	21	73.444	1.161	49
Samtlige ejendomme	53	122.192	1.123	69

Ved beregning er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, 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	4,50 - 5,50	3,92	11.185	285.622
Blandede ejendomme	3,75 - 6,50	4,83	29.302	606.949
Erhvervsejendomme	5,00 - 9,00	5,91	79.061	1.338.354
Samtlige ejendomme	3,75 - 9,00	5,36	119.548	2.230.925

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

	Moderselskabet		
	Investerings- ejendomme	Øvrige ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020.....	983.123	9.766	2.069
Tilgang.....	32.358	0	0
Afgang.....	-52.532	0	0
Kostpris 31. december 2020.....	962.949	9.766	2.069
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	2.144	1.457
Årets afskrivninger	0	101	146
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0	2.245	1.603
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.	435.998	0	0
Værdiregulering afhændede aktiver.....	-14.630	0	0
Årets værdireguleringer.....	177.123	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	598.491	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..	1.561.440	7.521	466

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 18% boligejendomme, 35% blandede ejendomme og 47% 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. m ²
Boligejendomme	16	20.995	853	122
Blandede ejendomme	13	25.385	1.189	82
Erhvervsejendomme	16	40.294	1.169	56
Samtlige ejendomme	45	86.674	1.098	80

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

	Afkast- interval	Gennem- snitlig afkastkrav	Ejendom- menes resultat	Markeds- værdi
Boligejendomme	3,75 - 4,25	3,92	11.185	285.623
Blandede ejendomme	3,75 - 6,00	4,79	25.960	542.433
Erhvervsejendomme	4,50 - 9,00	5,85	42.896	733.384
Samtlige ejendomme	3,75 - 9,00	5,13	80.041	1.561.440

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen		
	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	76.068	72.799	35.235
	Moterselskabet		
	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	76.068	66.300	34.755

Finansielle anlægsaktiver

5

	Moterselskabet
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	38.245
Kostpris 31. december 2020.....	38.245
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	509.569
Årets resultat	24.702
Værdireguleringer 31. december 2020.....	534.271
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	2.182
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	2.182
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	570.334

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
ApS Rugårdsvej 55, Odense, Odense.....	171.240	9.180	100 %
ApS TarupCentret, Odense.....	358.487	13.593	100 %
Christiania ApS, Odense.....	40.607	1.929	100 %

Periodeafgrænsningsposter

6

Periodeafgrænsningsposter udgøres i året af forudbetalt forsikringer på i alt 15 tkr. i året.

NOTER

				Note
		2020	2019	
		tkr.	tkr.	
Anpartskapital				7
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	
Hensættelse til udskudt skat				8
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, materielle anlægsaktiver, prioritetsgæld samt fremførbare skattemæssige underskud.				
	<u>Koncernen</u>		<u>Moderselskabet</u>	
	2020	2019	2020	2019
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	151.576	142.061	42.074	34.726
Hensat i året.....	49.778	9.515	46.466	7.348
Udskudt skat 31. december.....	201.354	151.576	88.540	42.074
Rentesikringsinstrumenter				9
Moderselskabet har indgået 4 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 800 mio. kr. og har en oprindelig løbetid på 10 år og 30 år svarende til lånenes løbetid. Restløbetiden er på balancedagen 1-18 år. På balancedagen er dagsværdien negativ med i alt 327 mio. kr.				
			Renteswap	
Årets værdireguleringer i egenkapitalen.....			11.897	

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

10

	Koncernen			
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	1.033.885	46	1.033.791	1.065.237
Rentesikringsinstrumenter.....	326.573	27.265	211.739	314.675
Deposita og forudbetalt leje.....	26.648	0	26.648	25.301
	1.387.106	27.311	1.272.178	1.405.213
	Moderselskabet			
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	667.255	46	667.035	698.524
Rentesikringsinstrumenter.....	326.573	27.265	211.739	314.675
Deposita og forudbetalt leje.....	18.332	0	18.332	17.811
	1.012.160	27.311	897.106	1.031.010

Eventualposter mv.

11

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2020 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 453 mio. kr.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2020 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 1.081 mio. kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for fællesregistrering af moms.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.....	1.108.876	138.339	576.150	130.489
Realkreditpantebreve.....	2.230.925	1.069.675	1.561.440	702.503

NOTER**Note****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 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet ASX 4078 ApS, samt tilknyttede virksomheder, hvori ASX 4078 ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

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

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

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

Positive forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen ved anskaffelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Udlejning omfatter indtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Den anførte udlejning omfatter egentlig husleje, påkravsgebyr samt afskrivninger mv., der betales af lejerne. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af den enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag og tillæg af urealiserede konverninterne 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 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 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.

Værdipapirer

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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

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

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 nominel 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Deposita og forudbetalt leje henføres driftsaktivitet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver samt værdipapirer opført under omsætningsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter mellemregning med søsterselskab og likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld. Deponeringskonti, opført under likvider, henføres til investeringsaktivitet. Udlandslån, opført under kortfristet bankgæld, henføres til investeringsaktivitet.