

ASD EJENDOMME ESBJERG APS

C/O KD SELSKABERNE, KONGENSGADE 18 1., 6700 ESBJERG

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. december 2024

Leon Vad Laxy Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ASD Ejendomme Esbjerg ApS
	c/o KD Selskaberne
	Kongensgade 18 1.
	6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 31 74 68 25
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Leon Vad Laxy Christensen
	Sisse Droob Knudsen
	Anders Droob
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Dokken 8
	6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for ASD Ejendomme Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. december 2024

Direktion:

Leon Vad Laxy Christensen

Sisse Droob Knudsen

Anders Droob

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i ASD Ejendomme Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ASD Ejendomme Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 16. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Kasper Ladefoged
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49042

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkraven er fastsat, så det vurderes at afspejle markedet aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, jf. omtale heraf i regnskabets note 4 og 9.

Egne kapitalandele

	2024 kr.	2023 kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Ordinære anparter, 62.500 stk. a nom. 1 kr.....	62.500	62.500
	62.500	62.500
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Ordinære anparter.....	2,7	2,7
	2,7	2,7

Beholdningen af egne anparter er købt i regnskabsåret 2013, i forbindelse med en kapitalejers udtræden af ejerkredsen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		7.062.275	360.745
Personaleomkostninger.....	1	-290.393	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.676.384	0
DRIFTSRESULTAT		10.448.266	360.745
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-7.222.916	-3.211.450
RESULTAT FØR SKAT.....		3.225.350	-2.850.705
Skat af årets resultat.....	3	-708.788	627.158
ÅRETS RESULTAT		2.516.562	-2.223.547
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.516.562	-2.223.547
I ALT.....		2.516.562	-2.223.547

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		205.081.000	198.647.173
Materielle anlægsaktiver.....	4	205.081.000	198.647.173
ANLÆGSAKTIVER.....		205.081.000	198.647.173
Andre tilgodehavender.....		32.379	0
Tilgodehavende selskabsskat.....	5	129.212	657.158
Periodeafgrænsningsposter.....		0	38.125
Tilgodehavender.....		161.591	695.283
Likvide beholdninger.....		427.366	1.272.570
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		588.957	1.967.853
AKTIVER.....		205.669.957	200.615.026

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		2.312.500	2.312.500
Overført resultat.....		54.016.965	51.500.403
EGENKAPITAL.....		56.329.465	53.812.903
Hensættelser til udskudt skat.....		3.268.000	2.430.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.268.000	2.430.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		132.409.948	0
Deposita.....		2.484.064	1.393.901
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	134.894.012	1.393.901
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.412.312	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	140.154.281
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		238.813	540.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		213.874	143.355
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.118.215	2.097.368
Anden gæld.....		195.266	42.914
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.178.480	142.978.222
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		146.072.492	144.372.123
PASSIVER.....		205.669.957	200.615.026
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysninger om usikkerheder ved indregning og måling	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	2.312.500	51.500.403	53.812.903
Forslag til resultatdisponering.....		2.516.562	2.516.562
Egenkapital 30. juni 2024.....	2.312.500	54.016.965	56.329.465

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	0	
Løn og gager.....	276.092	0	
Pensioner.....	11.977	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.324	0	
	290.393	0	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	371.321	88.093	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	6.851.595	3.123.357	
	7.222.916	3.211.450	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-129.212	-657.158	
Regulering af udskudt skat.....	838.000	30.000	
	708.788	-627.158	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2023.....		189.859.060	
Tilgang.....		2.757.443	
Kostpris 30. juni 2024.....		192.616.503	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		8.788.113	
Årets værdireguleringer.....		3.676.384	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....		12.464.497	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		205.081.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2024.....		205.081.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		3.676.384	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Selskabet har investeringsejendomme beliggende i København og Odense.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen i København er en blandet ejendom på 570 m². Ejendommen er budgetteret fuldt udlejet med et normaliseret driftsafkast på 941 t.kr. Der er indgået lejekontrakter med de primære lejere i ejendommen med en uopsigelig lejeperiode på 3-6 mdr. for erhverv og 3 måneder for beboelse.

Ejendommen i Odense, er en boligejendom på 7.198 m². Ejendommen er budgetteret tæt på fuldt udlejet med et normaliseret driftsafkast på 8.100 t.kr.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet i København udgør 3,75% (uændret). Afkastkravet i Odense udgør 4,5% (uændret).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 21 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Tilgodehavende selskabsskat

5

Tilgodehavende skat forventes modtaget i november 2025.

Langfristede gældsforpligtelser

6

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	134.822.260	2.412.312	121.564.831	0
Deposita.....	2.484.064	0	0	1.393.901
	137.306.324	2.412.312	121.564.831	1.393.901

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DROOB ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 180.000 t.kr. pr. 30.06.2024.

NOTER**Note****Oplysninger om usikkerheder ved indregning og måling****9**

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. omtale heraf i note 4.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ASD Ejendomme Esbjerg ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.