

ASX 10565 ApS
Kirkebakken 64
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 10365740

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. maj 2019



Laust Henrik Linde
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for ASX 10565 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 15. maj 2019

Direktion



Laust Henrik Linde

Til kapitalejerne i ASX 10565 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ASX 10565 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 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 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 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.

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.

Daugård, den 15. maj 2019

RID REVISION,
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 30 70 79 07

Karen Hansen Lyse
Registreret Revisor
MNE nr.: mne3814
FSR - danske revisorer

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive formueadministration, herunder investering i udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på de enkelte investeringsejendomme. Der er usikkerhed forbundet med opgørelserne.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2018 er anvendt et afkastkrav på mellem 5,50 % - 6,75 % indenfor følgende geografiske områder.

	Samlet dagsværdi	Anvendt afkast
Bolig/erhverv, Horsens	11.615.343	5,75 % - 6,00 %
Bolig/erhverv, Vejle	10.031.593	5,50 %
Bolig/erhverv, Skjern	10.615.215	6,75 %
Øvrige bolig/erhverv lejemål	21.965.597	6,00 % - 6,25 %

Dagsværdien af den samlede ejendomsportefølje udgør pr. 31. december 2018 kr. 54.227.748.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 0,25 % medfører en lavere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. 2.020.000 kr., hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. 2.185.000 kr.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskabet for ASX 10565 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på lejere mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi vurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra fastsatte afkastkrav for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende og under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Beregningen tager udgangspunkt i de forventede samlede huslejeindtægter for år 2018 ved fuld udlejning, uden hensyn til årets realiserede tomgang på kr. 470.000, med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, administration og ca. kr. 50 pr. etagemeter til vedligeholdelse divideret med det fastsatte afkastkrav. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter delvist bolig- og erhvervsudlejningsejendomme, og afkastkravet fastsættes på markedsniveau. Afkastkravet varierer fra 5,50 % til 6,75 %.

Ændringer i dagsværdien samt fortjeneste på salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering og gevinst ved salg af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2018	2017
Bruttofortjeneste	1.810.091	1.681.061
1 Personaleomkostninger	-193.299	-162.575
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.616.792	1.518.486
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	490.218
Driftsresultat	1.616.792	2.008.704
Andre finansielle indtægter	730	12.055
Andre finansielle omkostninger	-428.574	-422.814
Resultat før skat	1.188.948	1.597.945
Skat af årets resultat.....	-271.942	-354.380
Årets resultat	917.006	1.243.565
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Overført resultat.....	809.006	1.137.765
Disponeret i alt	917.006	1.243.565

AKTIVER

	2018	2017
2 Investeringsejendomme.....	54.227.748	38.121.075
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>54.227.748</u>	<u>38.121.075</u>
Materielle anlægsaktiver	54.227.748	38.121.075
	<u>54.227.748</u>	<u>38.121.075</u>
Anlægsaktiver	54.227.748	38.121.075
	<u>54.227.748</u>	<u>38.121.075</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	46.233	38.783
Andre tilgodehavender.....	20.000	49.642
Periodeafgrænsningsposter.....	0	2.175
	<u>66.233</u>	<u>90.600</u>
Tilgodehavender	66.233	90.600
	<u>66.233</u>	<u>90.600</u>
Likvide beholdninger.....	1.449.859	1.789.808
	<u>1.449.859</u>	<u>1.789.808</u>
Omsætningsaktiver	1.516.092	1.880.408
	<u>1.516.092</u>	<u>1.880.408</u>
Aktiver	55.743.840	40.001.483
	<u>55.743.840</u>	<u>40.001.483</u>

PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	11.646.483	10.837.477
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	108.000	105.800
3 Egenkapital	11.954.483	11.143.277
Hensættelse til udskudt skat	2.367.530	2.369.730
Hensatte forpligtelser	2.367.530	2.369.730
Prioritetsgæld	31.878.450	24.531.155
4 Langfristede gældsforpligtelser	31.878.450	24.531.155
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	834.023	391.801
Kreditinstitutter.....	231.688	82.033
Modtagne forudbetalinger fra kunder	138.176	99.054
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.703.440	97.056
Selskabsskat	274.142	228.452
Anden gæld	927.699	724.594
Periodeafgrænsningsposter.....	33.400	26.100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	400.809	308.231
Kortfristede gældsforpligtelser	9.543.377	1.957.321
Gældsforpligtelser	41.421.827	26.488.476
Passiver.....	55.743.840	40.001.483
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018	2017
1 Personalemkostninger		
Lønninger	191.767	162.575
Andre omkostninger til social sikring	1.532	0
	<u>193.299</u>	<u>162.575</u>

Det samlede antal beskæftigede udgør 3 person.

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	27.144.245	28.130
Tilgang i årets løb	16.106.673	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<u>43.250.918</u>	<u>28.130</u>
Kostpris 31. december 2018		
Opskrivninger, primo.....	10.976.830	0
Opskrivninger 31. december 2018	<u>10.976.830</u>	<u>0</u>
Afskrivninger, primo	0	-28.130
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets afskrivninger	0	0
	<u>0</u>	<u>-28.130</u>
Afskrivninger 31. december 2018		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>54.227.748</u>	<u>0</u>

NOTER

			2018	2017
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	200.000	0	0	200.000
Overført resultat.....	10.837.477	0	809.006	11.646.483
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	105.800	-105.800	108.000	108.000
	<u>11.143.277</u>	<u>-105.800</u>	<u>917.006</u>	<u>11.954.483</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	32.712.473	834.023	27.449.489
	<u>32.712.473</u>	<u>834.023</u>	<u>27.449.489</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 30.706.874 er der udstedt pantebreve i ejendommene Åboulevarden 93, Egebjergvej 26, Tordenskjoldsgade 7, Bredgade 36, Danmarksgade 27, Fredericiavej 69, Kattesund 22 A-C, Staldgårdsgade 37 og Haldrupvej 18A-J, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 54.227.748.

Til sikkerhed for mellemværende med BRF Kredit A/S kr. 2.013.041 er der udstedt pantebrev i ejendommen Kattesund 22 A-C, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 4.211.250.

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark A/S kr. 67.482 er der udstedt pantebrev i ejendommen Åboulevarden 93, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 2.532.043.

Der er desuden udover de nævnte lån tinglyst indekslån for oprindeligt i alt kr. 274.400 med en restgæld pr. 31. december 2018 på kr. 199.691 til Realkredit Danmark A/S med fuld ydelsesstøtte i ejendommen Åboulevarden 93, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 2.532.043. Lånet udløber i år 2040.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Middelfart Sparekasse kr. 231.688 er der udstedt pantebreve nom. kr. 6.400.000 som underpant i ejendommene Egebjergvej 26, Tordenskjoldsgade 7, Bredgade 36 og Haldrupvej 18A-J, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 30.748.745.