

ASX 14246 ApS

Lervangen 6, 8700 Horsens

CVR-nr. 12 51 38 44

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

5/1 - 2018

Dirigent:

.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ASX 14246 ApS for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

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. juli 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 5. januar 2018
Direktion:



Jens Nymark

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ASX 14246 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ASX 14246 ApS for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 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 årsregnskabet".

Uafhængighed

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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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.
- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 5. januar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter i det forløbne regnskabsår har omfattet udlejning af fast ejendom samt køb og salg af værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016/17 udgør 308.419 kr. mod 290.820 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016/17 udviser et overskud på 142.440 kr. mod et overskud på 304.194 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. juli 2017 udviser en egenkapital på 626.422 kr.

Begivenheder efter balancedagen

En af selskabets ejendomme er sat til salg i 2016/17 og afhændet med en avance på ca. 400 t.kr. efter skat.

Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Nettoomsætning	308.419	290.820
	Ejendomsomkostninger	-158.363	-91.968
	Bruttoresultat	150.056	198.852
	Administrationsomkostninger	-19.293	-30.513
	Resultat af primær drift	130.763	168.339
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	255.286	361.071
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-23.952	47.369
	Resultat før finansielle poster	362.097	576.779
	Finansielle indtægter	3.319	6.617
	Finansielle omkostninger	-183.727	-173.218
	Resultat før skat	181.689	410.178
2	Skat af årets resultat	-39.249	-105.984
	Årets resultat	142.440	304.194
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	142.440	304.194

Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	6.622.010	6.366.724
		<u>6.622.010</u>	<u>6.366.724</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.622.010</u>	<u>6.366.724</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	55.406	94.655
		<u>55.406</u>	<u>94.655</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>11.515</u>	<u>8.228</u>
	Likvide beholdninger	<u>100</u>	<u>245</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>67.021</u>	<u>103.128</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>6.689.031</u></u>	<u><u>6.469.852</u></u>

Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	576.422	433.982
	Egenkapital i alt	<u>626.422</u>	<u>483.982</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.767.064	3.855.095
	Gæld til banker	156.940	162.551
		<u>3.924.004</u>	<u>4.017.646</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	116.000	120.000
	Gæld til banker	1.063.256	1.051.102
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	28.626
	Anden gæld	934.349	768.496
		<u>2.138.605</u>	<u>1.968.224</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.062.609</u>	<u>5.985.870</u>
	PASSIVER I ALT	<u>6.689.031</u>	<u>6.469.852</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. august 2015	50.000	129.788	179.788
Overført via resultatdisponering	0	304.194	304.194
Egenkapital 1. august 2016	50.000	433.982	483.982
Overført via resultatdisponering	0	142.440	142.440
Egenkapital 31. juli 2017	<u>50.000</u>	<u>576.422</u>	<u>626.422</u>

Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASX 14246 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra, at gældsforpligtelser nu indregnes til amortiseret kostpris i overensstemmelse med de seneste ændringer til årsregnskabsloven. Praksisændringen har medført en udgift på 19 t.kr. i 2016/17.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontoromkostninger som benyttes i administrationen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Balancen****Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital***Foreslået udbytte***

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

Noter

kr.	2016/17	2015/16
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	39.249	105.984
	<u>39.249</u>	<u>105.984</u>

3 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5,1 % for 2016/17.

4 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Saldo primo	50.000	50.000	484.000	484.000	484.000
Kapitalforhøjelse	0	0	484.000	484.000	484.000
Kapitalnedsættelse	0	0	-850.000	0	0
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>118.000</u>	<u>968.000</u>	<u>968.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 3.084.000 senere end 5 år fra balancedagen.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme for en værdi af 6.201 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 6.622 t.kr.