

# **ASX 14246 ApS**

Holmboes Allé 8, 7. mf., 8700 Horsens  
CVR-nr. 12 51 38 44

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.08.22 - 31.07.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.01.24

Jens Nymark  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

ASX 14246 ApS  
c/o Jens Nymark  
Holmboes Allé 8, 7. mf.  
8700 Horsens  
Telefon: 40309626  
Hjemsted: Horsens  
CVR-nr.: 12 51 38 44  
Regnskabsår: 01.08 - 31.07

---

**Direktion**

---

Jens Thomsen Nymark

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.22 - 31.07.23 for ASX 14246 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.07.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.22 - 31.07.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. januar 2024

**Direktionen**

Jens Thomsen Nymark

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i ASX 14246 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ASX 14246 ApS for regnskabsåret 01.08.22 - 31.07.23, 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. 31.07.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.22 - 31.07.23 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

Horsens, den 17. januar 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32736

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt køb og salg af værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.08.22 - 31.07.23 udviser et resultat på DKK -704.762 mod DKK -228.378 for tiden 01.08.21 - 31.07.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.533.807.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>8.612</b>	<b>-8.752</b>
<b>Bruttoresultat</b>		
1 Personaleomkostninger	-284.660	-247.042
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-276.048</b>	<b>-255.794</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-276.048</b>	<b>-255.794</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-194.231	70.679
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-470.279</b>	<b>-185.115</b>
Finansielle indtægter	151.074	103.965
Finansielle omkostninger	-385.557	-117.211
<b>Resultat før skat</b>	<b>-704.762</b>	<b>-198.361</b>
Skat af årets resultat	0	-30.017
<b>Årets resultat</b>	<b>-704.762</b>	<b>-228.378</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-704.762	-228.378
<b>I alt</b>	<b>-704.762</b>	<b>-228.378</b>



<b>AKTIVER</b>		31.07.23	31.07.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.294.386	1.488.616
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.294.386</b>	<b>1.488.616</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.294.386</b>	<b>1.488.616</b>
	Andre tilgodehavender	13.816	4.348
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>13.816</b>	<b>4.348</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.279.309	1.757.238
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>1.279.309</b>	<b>1.757.238</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>108.390</b>	<b>294.788</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.401.515</b>	<b>2.056.374</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.695.901</b>	<b>3.544.990</b>

<b>PASSIVER</b>		31.07.23	31.07.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.483.807	2.188.569
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.533.807</b>	<b>2.238.569</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	536.340	583.377
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>536.340</b>	<b>583.377</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	47.037	47.102
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.599	31.099
	Anden gæld	543.118	644.843
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>625.754</b>	<b>723.044</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.162.094</b>	<b>1.306.421</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.695.901</b>	<b>3.544.990</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.08.22 - 31.07.23			
Saldo pr. 01.08.22	50.000	2.188.569	2.238.569
Forslag til resultatdisponering	0	-704.762	-704.762
Saldo pr. 31.07.23	50.000	1.483.807	1.533.807

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	278.952	245.906
Andre omkostninger til social sikring	5.708	1.136
I alt	284.660	247.042
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.08.22	1.525.970
Kostpris pr. 31.07.23	1.525.970
Dagsværdireguleringer pr. 01.08.22	-37.354
Dagsværdireguleringer i året	-194.230
Dagsværdireguleringer pr. 31.07.23	-231.584
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.07.23	1.294.386

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.07.23	Gæld i alt 31.07.22
Gæld til realkreditinstitutter	47.037	348.794	583.377	630.479
I alt	47.037	348.794	583.377	630.479

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.07.23	1.294.386	1.279.309	2.573.695
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-194.230	-361.605	-555.835

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for ejendommen 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

Selskabets ejendom er beliggende i Horsens kommune. Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som er vurderet til 5,75% (2021/22: 5,00 %).

Virksomhedens lejemål forventes fuldt udlejet, og der forventes en udvikling i leje- og omkostningsniveau svarende til inflationsudviklingen.

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

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 1.294 pr. 31. juli 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med t.DKK 54. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 59.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi udgør t.DKK 1.294.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.