

---

# ***ASX 14496 ApS***

Blegstræde 2A, 1, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 12 63 08 32

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/10 2022

Flemming Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	6
Balance 30. april	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for ASX 14496 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 13. oktober 2022

## Direktion

Flemming Sørensen

## Bestyrelse

Stine Marie Sørensen

Mette Louise Ingvarsdén

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ASX 14496 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ASX 14496 ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, 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. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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.

Ringsted, den 13. oktober 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

ASX 14496 ApS  
Blegstræde 2A, 1  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 12 63 08 32  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Regnskabsår: 34. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Holbæk

**Bestyrelse**

Stine Marie Sørensen  
Mette Louise Ingvarsdén

**Direktion**

Flemming Sørensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er investering i udlejningsejendomme

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 702.639, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på DKK 8.712.104.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi, hvorfor der kan være usikkerhed ved måling og indregning. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 3 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Herudover forekommer der ikke usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>721.131</b>	<b>729.711</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>721.131</b>	<b>729.711</b>
Personaleomkostninger	1	-463.758	-390.035
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>257.373</b>	<b>339.676</b>
Finansielle indtægter		677.685	75.769
Finansielle omkostninger		-33.730	-41.283
<b>Resultat før skat</b>		<b>901.328</b>	<b>374.162</b>
Skat af årets resultat	2	-198.689	-81.941
<b>Årets resultat</b>		<b>702.639</b>	<b>292.221</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		702.639	292.221
		<b>702.639</b>	<b>292.221</b>



# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		10.950.000	10.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>10.950.000</b>	<b>10.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.950.000</b>	<b>10.950.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.833	8.183
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.095.128	1.024.576
Andre tilgodehavender		2.720	30.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.145.681</b>	<b>1.062.759</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.449.143</b>	<b>973.006</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.202</b>	<b>2.932</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.621.026</b>	<b>2.038.697</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.571.026</b>	<b>12.988.697</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.587.104	7.884.465
<b>Egenkapital</b>		<b>8.712.104</b>	<b>8.009.465</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	1.211.772	1.211.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.211.772</b>	<b>1.211.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.766.654	2.949.423
Deposita		204.500	226.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.971.154</b>	<b>3.175.423</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	179.093	174.600
Kreditinstitutter		0	96.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.386	57.958
Selskabsskat		193.495	78.047
Anden gæld		204.522	154.276
Periodeafgrænsningsposter		33.500	31.800
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>675.996</b>	<b>592.809</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.647.150</b>	<b>3.768.232</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.571.026</b>	<b>12.988.697</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	125.000	7.884.465	8.009.465
Årets resultat	0	702.639	702.639
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>8.587.104</b>	<b>8.712.104</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	460.350	384.461
Andre omkostninger til social sikring	3.408	5.574
	<u>463.758</u>	<u>390.035</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	197.917	81.941
Årets udskudte skat	772	0
	<u>198.689</u>	<u>81.941</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj		<u>5.420.084</u>
Kostpris 30. april		<u>5.420.084</u>
Værdireguleringer 1. maj		<u>5.529.916</u>
Værdireguleringer 30. april		<u>5.529.916</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>		<u>10.950.000</u>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Investeringsejendomme (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2022 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	10.950.000	10.950.000
Afkastprocent	6,0	6,0

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved vurdering af markedsværdien pr. 30. april 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 6,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	11.945.455	10.950.000	10.107.692
Ændring i dagsværdi	995.455	0	-842.308

# Noter til årsregnskabet

## 4 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. april
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	652.338	1.449.143

## 5 Hensættelse til udskudt skat

	2022	2021
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	1.216.582	1.216.000
Låneomkostninger	-4.810	-5.000
	<b>1.211.772</b>	<b>1.211.000</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.066.023	2.250.531
Mellem 1 og 5 år	700.631	698.892
Langfristet del	2.766.654	2.949.423
Inden for 1 år	179.093	174.600
	<b>2.945.747</b>	<b>3.124.023</b>

### Deposita

Mellem 1 og 5 år	204.500	226.000
Langfristet del	204.500	226.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>204.500</b>	<b>226.000</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	10.950.000	10.950.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 350, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	2.050.000	2.050.000
Endvidere foreligger en personlig selvskyldnerkaution fra anpartshaver.		
Selskabet har desuden et ejerpantebrev på TDKK 1.000, der er tinglyst som underpant til Nordea, men selskabet har ingen gæld til Nordea.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsregnskabet for 2021/22 for M.S. Holding 2008 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		
Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASX 14496 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder salg samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af huslejeindtægt, driftsomkostninger, udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejen-

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Afkastbaseret model***

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.