

---

# ***ASD Ejendomme A/S***

Kristianiagade 16, c/o Biludan Gruppen A/S, 2100  
København Ø

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 27 33 17 18

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /6 2019

Jesper Rothe  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for ASD Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2019

## Direktion

Torben Otte Jørgensen

## Bestyrelse

Ivan Nadelmann  
formand

Frantz Palludan

Jesper Rothe

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ASD Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ASD Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 7. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ASD Ejendomme A/S  
Kristianiagade 16  
c/o Biludan Gruppen A/S  
2100 København Ø

CVR-nr.: 27 33 17 18  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 3. september 2003  
Hjemstedskommune: København

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for Biludan Gruppen A/S og IN ApS.

### Bestyrelse

Ivan Nadelmann, formand  
Frantz Palludan  
Jesper Rothe

### Direktion

Torben Otte Jørgensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for ASD Ejendomme A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

ASD Ejendomme A/S er 100% ejet af Biludan Gruppen A/S.

Grunden Nimbusvej 16, Greve blev frasolgt i 2018. Selskabet ejer herefter alene Agenavej 28, Greve.

Aktiviteterne udgør udlejning af selskabets ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 375, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 7.794.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>772</b>	<b>814</b>
Direkte omkostninger		<u>-57</u>	<u>-60</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>715</b>	<b>754</b>
Administrationsomkostninger		<u>-96</u>	<u>-27</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>619</b>	<b>727</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>619</b>	<b>727</b>
Finansielle indtægter	2	62	45
Finansielle omkostninger		<u>-128</u>	<u>-135</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>553</b>	<b>637</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-178</u>	<u>-140</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>375</b>	<b>497</b>

## Resultatdisponering

	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>375</u>	<u>497</u>
	<b>375</b>	<b>497</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme	5	8.000	9.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	32	47
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.032</b>	<b>9.847</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.032</b>	<b>9.847</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80	89
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.103	2.637
Periodeafgrænsningsposter		0	15
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.183</b>	<b>2.741</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.183</b>	<b>2.741</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.215</b>	<b>12.588</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		7.294	6.919
<b>Egenkapital</b>		<b>7.794</b>	<b>7.419</b>
Hensættelse til udskudt skat		988	914
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>988</b>	<b>914</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.200	3.380
Anden gæld		0	135
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.200</b>	<b>3.515</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	179	175
Kreditinstitutter		459	190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15	161
Selskabsskat		103	96
Anden gæld	6	477	118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.233</b>	<b>740</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.433</b>	<b>4.255</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.215</b>	<b>12.588</b>
Hovedaktivitet			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> TDKK	<u>Overført resultat</u> TDKK	<u>I alt</u> TDKK
Egenkapital 1. januar	500	6.919	7.419
Årets resultat	0	375	375
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500</b>	<b>7.294</b>	<b>7.794</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabet ikke haft ansatte udover den i Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	62	45
	<u>62</u>	<u>45</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	103	96
Årets udskudte skat	75	44
	<u>178</u>	<u>140</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	208
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-135
Kostpris 31. december	<u>73</u>
Afskrivninger 1. januar	161
Årets afskrivninger	15
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-135
Afskrivninger 31. december	<u>41</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>32</u></b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	7.992
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Afgang i årets løb	-1.800
Kostpris 31. december	<u>6.192</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>1.808</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.808</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>8.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
Afkastkrav	7,3%	7,8%

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>2.441</u>	<u>2.638</u>
	<u><b>2.441</b></u>	<u><b>2.638</b></u>

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.000	8.000
---	-------	-------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med øvrige koncernselskaber for koncernens samlede mellemværende med Danske Bank op til mio 25 kr.

Selskabet er sambeskattet med koncernens øvrige danske selskaber. De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for

Navn

---

Hjemsted

---

Biludan Gruppen A/S

København

IN ApS

København

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASD Ejendomme A/S for 2018 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 2018 er aflagt i TDKK.

### 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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### 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 tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

I forbindelse med første indregning måles investeringsjendomme til kostpris. Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-5 år

##### **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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 udlig-

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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