



ASV EjendomsInvest ApS

Havneholmen 21
1561 København V
CVR-nr. 28322127

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.05.2024

Allan Wind Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ASV EjendomsInvest ApS
Havneholmen 21
1561 København V

CVR-nr.: 28322127
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Allan Wind Petersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for ASV EjendomsInvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.05.2024

Direktion

Allan Wind Petersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ASV EjendomsInvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ASV EjendomsInvest ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Vi henleder opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

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. Fejlinformation 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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 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 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 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 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.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Stine Eva Grothen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29431

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af parkeringspladser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 845 t.kr. mod et overskud på 292 t.kr. i 2022. Ledelsen anser resultatet for forventet som følge af køb af ny ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og udgør pr. balancedagen 32.500 t.kr. Dagsværdien for ejendommene opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, dog er den nyeste ejendom indregnet til kostpris, da den er anskaffet ultimo regnskabsåret.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en ændring i afkastkravene i opad- eller nedgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdierne med henholdsvis 724 t.kr. og -630 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		900.642	244.258
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(852.525)	0
Personaleomkostninger	2	0	(276)
Af- og nedskrivninger	3	0	(5.333)
Driftsresultat		48.117	238.649
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		11.315	1.600
Andre finansielle indtægter	4	13.284	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(363.831)	(142.389)
Andre finansielle omkostninger		(601.714)	(208.414)
Resultat før skat		(892.829)	(110.554)
Skat af årets resultat	5	48.096	402.841
Årets resultat		(844.733)	292.287
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(844.733)	292.287
Resultatdisponering		(844.733)	292.287

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		32.500.000	10.011.450
Materielle aktiver	6	32.500.000	10.011.450
Anlægsaktiver		32.500.000	10.011.450
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		294.195	313.480
Andre tilgodehavender		19.803	24.750
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		48.096	0
Periodeafgrænsningsposter		40.823	0
Tilgodehavender		402.917	338.230
Likvide beholdninger		565.268	24.189
Omsætningsaktiver		968.185	362.419
Aktiver		33.468.185	10.373.869

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		12.541.572	4.031.505
Egenkapital		12.666.572	4.156.505
Gæld til realkreditinstitutter		18.876.481	5.610.569
Deposita		1.251.892	347.564
Langfristede gældsforpligtelser	7	20.128.373	5.958.133
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	333.775	120.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.907	22.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		105.433	101.378
Anden gæld		104.125	15.186
Kortfristede gældsforpligtelser		673.240	259.231
Gældsforpligtelser		20.801.613	6.217.364
Passiver		33.468.185	10.373.869
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualaktiver	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.031.505	4.156.505
Koncerntilskud o.l.	0	9.354.800	9.354.800
Årets resultat	0	(844.733)	(844.733)
Egenkapital ultimo	125.000	12.541.572	12.666.572

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet i opad- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis 724 t.kr. og -630 t.kr. jf. omtale heraf i note 5.

2 Personaleomkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Gager og lønninger	0	276
	0	276
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

3 Af- og nedskrivninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	5.333
	0	5.333

4 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	13.284	0
	13.284	0

5 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Refusion i sambeskatning	(48.096)	(402.841)
	(48.096)	(402.841)

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.011.450
Tilgange	23.341.075
Kostpris ultimo	33.352.525
Årets opskrivninger	(852.525)
Opskrivninger ultimo	(852.525)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.500.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervslejligheder beliggende på Amager Strandvej. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode, som tager udgangspunkt i det kommende års forventede nettoleje på investeringsejendommene.

Den ene er anskaffet i slutningen af 2023, hvorfor den er indregnet til kostprisen.

Den anvendte afkastprocent på selskabets øvrige erhvervslejligheder ligger på ca. 7,17%.

Opgørelserne af dagsværdierne er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed, da små udsving i afkastprocenten kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi. En ændring af afkastkravet i opad - eller nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis 724 t.kr. og -630 t.kr.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	333.775	120.167	18.876.481	17.505.528
Deposita	0	0	1.251.892	0
	333.775	120.167	20.128.373	17.505.528

Amortisering vedrørende gæld til realkreditinstitutter udgør 113 t.kr. pr. 31. december 2023.

8 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 309 t.kr., som følge af skattemæssige underskud. Aktivet er ikke indregnet, da der er usikkerhed om fremtidigt anvendelsestidspunkt.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Wind Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen

fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 32.500 t.kr. pr. 31. december 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er foretaget reklassifikationer af enkelte poster i resultatopgørelsen, som er uden resultat effekt. Gevinst ved salg af anlæg er i samligningsåret reklassificeret til andre driftsindtægter på 29 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode som indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Vurderingerne suppleres yderligere med sammenligning med kvadratmeterpriser for tilsvarende ejendomme i samme område.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.