

Asnæs Revisor A/S
Registreret revisionselskab

Asnæs Centret 45
Postboks 21 · 4550 Asnæs
Telefon 5965 2000
Telefax 5965 2033
CVR-nr. 19 72 10 00
info@asnæs-revisor.dk

ÅRSRAPPORT 2016

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2016

ASNÆS CENTRET A/S

ASNÆS CENTRET 1

4550 ASNÆS

CVR-NR. 31 16 96 23

ÅRSRAPPORTEN ER FREMLAGT OG GODKENDT PÅ SELSKABETS
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 2. MAJ 2017

LEO CORDUA
DIRIGENT

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Asnæs Centret A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 1. maj 2017

Direktion


Leo Cordua
direktør

Bestyrelse


Ole Bech
formand


Leo Cordua


Sven Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Asnæs Centret A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Asnæs Centret A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

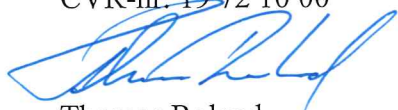
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Asnæs, den 1. maj 2017

Asnæs Revisor A/S
Registreret revisionselskab
CVR-nr. 19 72 10 00



Thomas Roland
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Asnæs Centret A/S
Asnæs Centret 1
4550 Asnæs

CVR-nr.: 31 16 96 23
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Odsherred

Bestyrelse

Ole Bech, formand
Leo Cordua
Sven Madsen

Direktion

Leo Cordua, direktør

Revision

Asnæs Revisor A/S
Registreret revisionselskab
Asnæs Centret 45
4550 Asnæs

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg, udvikling og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 2.006.204, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.067.726.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Oplysning om egne kapitalandele

Information om egne kapitalandele erhvervet i regnskabsåret

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet egne aktier nominelt kr. 1.600.000 for kr. 700.000

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Asnæs Centret A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg og udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, kontingenter, renholdelse mm.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt investeringsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme indregnes første gang til kostpris og måles herefter til dagsværdi.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret beregning af dagsværdien.

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv.

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.

Indtægter fra salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning og indgår således i bruttoresultatet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		2.106.236	998.701
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-16.644	-30.014
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.089.592	968.687
Værdireguleringer af investeringsaktiver		323.234	387.747
Resultat før finansielle poster		2.412.826	1.356.434
Finansielle indtægter		263.143	153
Finansielle omkostninger	2	-194.609	-280.937
Resultat før skat		2.481.360	1.075.650
Skat af årets resultat	3	-475.156	331.925
Årets resultat		2.006.204	1.407.575
Overført resultat		2.006.204	1.407.575
		2.006.204	1.407.575

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	10.083.215	18.435.586
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	116.451	133.095
Materielle anlægsaktiver		10.199.666	18.568.681
Anlægsaktiver i alt		10.199.666	18.568.681
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5	102.540	775
Andre tilgodehavender		135.057	624.155
Udskudt skatteaktiv	7	236.720	275.000
Periodeafgrænsningsposter		15.178	0
Tilgodehavender		489.495	899.930
Likvide beholdninger		2.828.377	805.839
Omsætningsaktiver i alt		3.317.872	1.705.769
Aktiver i alt		13.517.538	20.274.450

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		8.000.000	8.000.000
Overført resultat		-1.932.274	-3.238.478
Egenkapital	6	6.067.726	4.761.522
Ansvarlig lånekapital		0	700.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.189.385	12.094.871
Gæld til associerede virksomheder		0	975.696
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.189.385	13.770.567
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	90.000	144.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		267.978	871.643
Gæld til associerede virksomheder		20.684	4.844
Selskabsskat		404.876	29.901
Anden gæld		166.135	56.533
Periodeafgrænsningsposter		0	202.071
Deposita		310.754	433.369
Kortfristede gældsforpligtelser		1.260.427	1.742.361
Gældsforpligtelser i alt		7.449.812	15.512.928
Passiver i alt		13.517.538	20.274.450
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>16.644</u>	<u>30.014</u>
	<u>16.644</u>	<u>30.014</u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>16.644</u>	<u>30.014</u>
	<u>16.644</u>	<u>30.014</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	50.342	53.070
Andre finansielle omkostninger	143.191	227.574
Rentetillæg selskabsskat	<u>1.076</u>	<u>293</u>
	<u>194.609</u>	<u>280.937</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	436.876	59.901
Årets udskudte skat	<u>38.280</u>	<u>-391.826</u>
	<u>475.156</u>	<u>-331.925</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	25.279.940	308.551
Tilgang i årets løb	-89.930	0
Afgang i årets løb	-8.585.675	0
Kostpris 31. december 2016	<u>16.604.335</u>	<u>308.551</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	6.844.354	175.456
Årets nedskrivninger	112.420	0
Årets afskrivninger	0	16.644
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-435.654	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>6.521.120</u>	<u>192.100</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>10.083.215</u>	<u>116.451</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>728.002</u>	<u>0</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet 6,50 % - 7,50 %. Det gennemsnitlige og standard afkastkrav kan opgøres til 7,00 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	10.660.000	9.899.000	9.239.000
Ændring i dagsværdi	761.000	0	-660.000.

Noter

5 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder alle inden for 1 år.

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	8.000.000	-3.238.478	4.761.522
Køb af egne kapitalandele	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	2.006.204	2.006.204
Egenkapital 31. december 2016	8.000.000	-1.932.274	6.067.726

7 Hensættelse til udskudt skat

	2016 kr.	2015 kr.
Materielle anlægsaktiver	-812.519	-359.876
Låneomkostninger	-24.205	-84.876
Nedskrivning til vurderet værdi	600.004	169.752
Overført til udskudt skatteaktiv	236.720	275.000
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	836.724	444.752
Nedskrivning til vurderet værdi	-600.004	-169.752
Regnskabsmæssig værdi	236.720	275.000

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	700.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	12.238.871	6.279.385	90.000	5.305.000
Gæld til associerede virksomheder	975.696	0	0	0
	<u>13.914.567</u>	<u>6.279.385</u>	<u>90.000</u>	<u>5.305.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Dragsholm Sparekasse har stillet garanti overfor hovedentreprenør for ialt kr. 7.278.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Asnæs Centret er der tinglyst anden hæftelse med kr. 42.000 på alle ejerlejligheder.

Til sikkerhed for Grundejerforeningen Asnæs Centertorv er der tinglyst anden hæftelse med kr. 108.000 på ejerlejlighed nr. 21 og 22.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 2g Asnæs By, Asnæs ejerlejlighed nr. 16, 21 og 22 med kr. 6.595.000.

Ejerlejlighedernes værdi er i årsrapporten indregnet med kr. 9.899.000.

Disse indgår i regnskabsposten "Investeringsjendomme" under materielle anlægsaktiver.