



## ASD Ejendomme Esbjerg ApS

Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 31746825

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.11.2022

---

**Leon Vad Laxy Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

ASD Ejendomme Esbjerg ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31746825

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Direktion

Leon Vad Laxy Christensen

Sisse Droob Knudsen

Anders Droob

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for ASD Ejendomme Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.11.2022

## Direktion

**Leon Vad Laxy Christensen**

**Sisse Droob Knudsen**

**Anders Droob**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i ASD Ejendomme Esbjerg ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ASD Ejendomme Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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.

### 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 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.

Esbjerg, den 15.11.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **John Lindvig Christiansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26846

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året ændret regnskabspraksis på selskabets grunde og bygninger.

Der henvises til afsnit om anvendt regnskabspraksis for yderligere herom.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening 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. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, jf. omtale heraf i regnskabets note 1 og 4.

## Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds-kapital %
Ordinære anparter	62.500	62.500	2,7
<b>Beholdning af egne kapitalandele</b>	<b>62.500</b>	<b>62.500</b>	<b>2,70</b>

Beholdningen af egne anparter er købt i regnskabsåret 2013, i forbindelse med en kapitalejers udtræden af ejerkredsen.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>828.104</b>	<b>759.194</b>
Af- og nedskrivninger		0	(276.960)
<b>Driftsresultat</b>		<b>828.104</b>	<b>482.234</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(165.612)	(62.367)
<b>Resultat før skat</b>		<b>662.492</b>	<b>419.867</b>
Skat af årets resultat	3	(110.061)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>552.431</b>	<b>419.867</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		552.431	419.867
<b>Resultatdisponering</b>		<b>552.431</b>	<b>419.867</b>



# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		0	14.672.187
Investeringsjendomme		97.213.504	0
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>97.213.504</b>	<b>14.672.187</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>97.213.504</b>	<b>14.672.187</b>
Andre tilgodehavender		20.617	20.860
Periodeafgrænsningsposter		242	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.859</b>	<b>20.860</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>421.626</b>	<b>759.371</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>442.485</b>	<b>780.231</b>
<b>Aktiver</b>		<b>97.655.989</b>	<b>15.452.418</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		2.312.500	2.312.500
Overført overskud eller underskud		53.723.950	10.052.645
<b>Egenkapital</b>		<b>56.036.450</b>	<b>12.365.145</b>
Udskudt skat		2.400.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.400.000</b>	<b>0</b>
Deposita		200.110	192.524
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>200.110</b>	<b>192.524</b>
Bankgæld		35.989.031	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.000	112.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.392	58.288
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.897.742	2.663.728
Anden gæld		76.264	59.858
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>39.019.429</b>	<b>2.894.749</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.219.539</b>	<b>3.087.273</b>
<b>Passiver</b>		<b>97.655.989</b>	<b>15.452.418</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.312.500	10.052.645	12.365.145
Koncerntilskud o.l.	0	35.000.000	35.000.000
Øvrige egenkapitalposter	0	10.408.813	10.408.813
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.289.939)	(2.289.939)
Årets resultat	0	552.431	552.431
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.312.500</b>	<b>53.723.950</b>	<b>56.036.450</b>

Øvrige egenkapitalposter består af dagsværdiregulering af investeringsejendomme i forbindelse med ændring af anvendt regnskabspraksis. Effekten af den ændrede praksis er ført direkte på egenkapitalen, da der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Der henvises til afsnit om anvendt regnskabspraksis for yderligere herom.

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. omtale heraf i note 4.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	53.184	57.165
Renteomkostninger i øvrigt	112.428	5.202
	<b>165.612</b>	<b>62.367</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Ændring af udskudt skat	110.061	0
	<b>110.061</b>	<b>0</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.292.887	0
Overførsler	(16.292.887)	16.292.887
Tilgange	0	72.132.504
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>88.425.391</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.620.700)	0
Overførsler	1.620.700	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets dagsværdireguleringer	0	8.788.113
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>8.788.113</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>97.213.504</b>

Selskabet har en investeringsejendom beliggende i København, samt et byggeri under opførelse i Odense.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen i København er en blandet retaillejendom på 570 m<sup>2</sup>

Ejendommene er budgetteret fuldt udlejet med et normaliseret driftsafkast på 878 t.kr.

Der er indgået lejekontrakter med de primære lejere i ejendommene med en uopsigelig lejeperiode på 3-6 mdr. for erhverv og 3 måneder for beboelse. Det er forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 40 t.kr. til renovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 3,5% pr. 30.06.2022 (imod 3,5% pr. 30.06.2021) for ejendommen i København. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,1 mio. kr. Ejendommen i København er i gennemsnit værdiansat til 44 t.kr. pr. m2.

Investeringsejendom under opførelse i Odense omfatter 7.198 m2 bolig byggeri, som indregnes til kostpris på 72 mio.kr.

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

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.</b>
Deposita	200.110
	<b>200.110</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Droob ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 72 mio.kr.

Der er pr. 30.06.2022 stillet arbejdsgarantier på 24 mio. kr. i henhold til ABT93.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår grunde og bygninger, som er overgået til investeringsejendomme målt til dagsværdi fra tidligere at være målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger. Det er ledelsens vurdering, at ændringen af regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets ejendomme.

Praksisændringen medfører en samlet forøgelse af aktiverne på 10.409 t. kr. og netto forøgelse af egenkapitalen på 8.119 t.kr.

Praksisændringen medfører en udskudt skatteforpligtigelse på 2.290 t.kr.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da det ikke vurderes muligt at fremskaffe informationer til måling af dagsværdien i tidligere år.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Virksomheden har ændret regnskabspraksis jf. afsnit ovenfor. Selskabet har vurderet at det ikke været muligt at opgøre dagsværdien tilbage i tid, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstallene og disse dermed ikke er sammenlignelige med indeværende års regnskabspraksis.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen 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**

#### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Egne kapitalandele**

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.