

# **ASBERG EJENDOMME ApS**

Skovvej 1  
6760 Ribe

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/06/2017**

**Henrik Asberg Olesen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ASBERG EJENDOMME ApS  
Skovvej 1  
6760 Ribe

CVR-nr: 33082541  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor** RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov  
DK Danmark  
CVR-nr: 31574994  
P-enhed: 1014531323

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Asberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 10/05/2017

## Direktion

Henrik Asberg Olesen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ASBERG EJENDOMME ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ASBERG EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 10/05/2017

Tonny Løbner

Statsautoriseret revisor

RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 31574994

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurderingen af ejendommen pr. 31. december 2016 er der anvendt et basis afkastkrav på 6%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 2,7 mio. kr.

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

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med t.kr. 105. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med t.kr. 82 efter regulering af udskudt skat.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med t.kr. 114. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med t.kr. 89 efter regulering af udskudt skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ændringer af årsregnskabsloven med virkning pr. 31.12.2016 er anvendt, for så vidt angår indregning af gæld relateret til investeringsejendomme. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Dagsværdien fra sidste år er anvendt som ny kostpris.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling, med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Aktuelt indregnes udskudt skat med 22%. 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>131.265</b>	<b>122.334</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	-5.304
Andre finansielle indtægter .....	1	1.685	787
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-90.933	-91.842
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>42.017</b>	<b>125.975</b>
Skat af årets resultat .....	3	-9.449	-31.927
<b>Årets resultat .....</b>		<b>32.568</b>	<b>94.048</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		32.568	94.048
<b>I alt .....</b>		<b>32.568</b>	<b>94.048</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		2.700.000	2.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.700.000</b>	<b>2.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.700.000</b>	<b>2.700.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		40.437	39.644
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>40.437</b>	<b>39.644</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>40.437</b>	<b>39.644</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.740.437</b>	<b>2.739.644</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		596.824	564.256
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>676.824</b>	<b>644.256</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		170.168	160.719
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>170.168</b>	<b>160.719</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.506.199	1.550.032
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.506.199</b>	<b>1.550.032</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		42.080	40.000
Gæld til banker .....		34.877	42.582
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		253.089	243.355
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		57.200	58.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>387.246</b>	<b>384.637</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.893.445</b>	<b>1.934.669</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.740.437</b>	<b>2.739.644</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	564.256	644.256
Årets resultat .....		32.568	32.568
Egenkapital, ultimo .....	80.000	596.824	676.824

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tilknyttede virksomheder	793	787
Kursregulering af gæld	892	0
	<u>1.685</u>	<u>787</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tilknyttede virksomheder	9.734	9.006
Finansielle omkostninger i øvrigt	81.199	82.836
	<u>90.933</u>	<u>91.842</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	9.449	31.927
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>9.449</u>	<u>31.927</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	1.764.523
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.764.523</b>
Opskrivninger primo	935.477
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>935.477</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.700.000</b>

Investeringsejendomme værdisættes med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Investeringsejendommene er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 6%, samt at der forventes en tomgang på 0%

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.548.279	-42.080	1.506.199	1.303.000
	<b>1.548.279</b>	<b>-42.080</b>	<b>1.506.199</b>	<b>1.303.000</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

##### *Kaution*

Selskabet har kautioneret for Bossen VVS ApS engagement med Skjern Bank.

##### *Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Asberg Holding ApS og søstervirksomhed Bossen VVS ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Asberg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

### *Pantsætninger og sikkerhedsstillelser*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.548 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.700 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 34 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.700 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.963 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebrev på 1.713 tkr. deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og ejerpantebrev på 250 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.