

ASAINVEST ApS

Park Allé 26, 6600 Vejen

Årsrapport for

2022/23

CVR-nr. 36 08 69 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2024.

Jakob Bisgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for ASAINVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 3. april 2024

Direktion

Jakob Bisgaard
direktør

Bestyrelse

Kim Agerfeldt Sommer
næstformand

Jakob Bisgaard
formand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ASAINVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ASAINVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Kolding, den 3. april 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet	ASAINVEST ApS Park Allé 26 6600 Vejen
	E-mail: kn@asagroup.dk
	CVR-nr.: 36 08 69 63
	Stiftet: 10. september 2014
	Hjemsted: Vejen
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Kim Agerfeldt Sommer, næstformand Jakob Bisgaard, formand
Direktion	Jakob Bisgaard, direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Modervirksomhed	ASAGroup A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at beskæftige sig med følgende forretningsområder:

Investering og udlejning af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.812 t.kr. mod 3.868 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.630 t.kr. mod 1.875 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel samt aktuelle mæglervurderinger i forbindelse med, at ejendommene er udbudt til salg. Der henvises til note 4 i årsregnskabet for yderligere oplysninger.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	3.811.786	3.867.546
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.874	0
Driftsresultat	3.808.912	3.867.546
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.802	0
Andre finansielle indtægter	0	261
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.752.281	-1.666.563
Resultat før skat	2.143.433	2.201.244
Skat af årets resultat	-513.502	-326.594
Årets resultat	1.629.931	1.874.650
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.629.931	1.874.650
Disponeret i alt	1.629.931	1.874.650

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	153.006	0
3	Investeringsjendomme	<u>73.896.300</u>	<u>70.434.589</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>74.049.306</u>	<u>70.434.589</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>74.049.306</u>	<u>70.434.589</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.650	47.180
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.834.158	498.261
	Tilgodehavende selskabsskat	0	50.050
	Andre tilgodehavender	646.630	822.346
	Periodeafgrænsningsposter	<u>39.601</u>	<u>114.842</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.528.039</u>	<u>1.532.679</u>
	Likvide beholdninger	<u>135</u>	<u>135</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.528.174</u>	<u>1.532.814</u>
	Aktiver i alt	<u>76.577.480</u>	<u>71.967.403</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>25.651.533</u>	<u>24.021.602</u>
Egenkapital i alt		<u>25.701.533</u>	<u>24.071.602</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>5.776.753</u>	<u>5.360.469</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.776.753</u>	<u>5.360.469</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		22.650.304	23.777.269
Deposita		<u>1.893.843</u>	<u>930.137</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>24.544.147</u>	<u>24.707.406</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld		1.132.000	1.142.000
Gæld til pengeinstitutter		5.828.026	3.608.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.068.986	1.500.512
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.428.801	11.368.856
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		97.216	208.495
Anden gæld		<u>18</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>20.555.047</u>	<u>17.827.926</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>45.099.194</u>	<u>42.535.332</u>
Passiver i alt		<u>76.577.480</u>	<u>71.967.403</u>
5 Oplysninger om dagsværdi			
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	12.293.348	12.343.348
Korrektion som følge af ændret praksis	0	9.853.604	9.853.604
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.874.650	1.874.650
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	24.021.602	24.071.602
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.629.931	1.629.931
	50.000	25.651.533	25.701.533

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	450.784	577.639
Andre finansielle omkostninger	<u>1.301.497</u>	<u>1.088.924</u>
	<u>1.752.281</u>	<u>1.666.563</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2022	66.542	1.778.528
Tilgang i årets løb	<u>92.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>158.542</u>	<u>1.778.528</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-2.662	-1.778.528
Årets afskrivninger	<u>-2.874</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>-5.536</u>	<u>-1.778.528</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>153.006</u>	<u>0</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	53.123.309	51.549.170
Tilgang i årets løb	<u>3.461.711</u>	<u>1.574.139</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>56.585.020</u>	<u>53.123.309</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	<u>17.311.280</u>	<u>17.311.280</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	<u>17.311.280</u>	<u>17.311.280</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>73.896.300</u>	<u>70.434.589</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 erhversejendomme i Vejen, 2 boligejendom i Vejen samt en byggegrund i Nordjylland

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi niveau 3 i dagsværdihierarkiet ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ejendomme som er udbudt til salg er indregnet til den forventede nettorealiseringsværdi.

Afkastbaseret måling

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige reoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

Selskabet har en 1 udlejningsejendom til erhverv som er værdiansat ud fra en afkastmodel med et afkastkrav på 8,75 %. Dagsværdien af denne ejendom er opgjort til 42.831 t.kr. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 2.594 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.313 t.kr.

Selskabet har en erhvervsejendom samt en boligudlejningsejendom som er værdiansat af en ejendomsmægler i forbindelse med, at ejendommene er udbudt til salg. Dagsværdien heraf udgør 20.695 t.kr. I den regnskabsmæssige værdi er der taget hensyn til eventuelle forventede nedslag i salgsprisen.

Selskabet har en erhvervsejendom som er værdiansat ud fra en indgået betinget købsaftale. Dagsværdien heraf udgør 7.370 t.kr.

Selskabet har to byggegrunde som er værdiansat af en ejendomsmægler i forbindelse med, at de forventes udbudt til salg. I den regnskabsmæssige værdi er der taget hensyn til eventuelle forventede nedslag i salgsprisen. Dagsværdien heraf udgør 3.000 t.kr.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.782.304	1.132.000	22.650.304	18.070.000
Deposita	1.893.843	0	1.893.843	0
	<u>25.676.147</u>	<u>1.132.000</u>	<u>24.544.147</u>	<u>18.070.000</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2023	<u>64.013.300</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.782 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 62.831 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 20.595 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 73.201 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 5.828 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 16.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>8</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	153

Virksomhedspant for 15.000 t.kr. ligger ligeledes til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i alle øvrige koncernselskaber under ASAGroup A/S.

Noter

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ASAGroup A/S, CVR-nr. 33638736, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASAINVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis på målingen af grunde og bygninger er ændret fra kostpris med tillæg af opskrivninger efter årsregnskabslovens §41 til investeringsejendomme værdiansat til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38. Enkelte ejendomme har ikke været opgjort til dagsværdi pr. 30. september 2022, hvilket er indarbejdet i nedenstående tal.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen inklusiv reguleringen af hensættelse til udskudt skat forøger egenkapitalen primo med 9.854 t.kr., balancesummen er forøget med 18.614 t.kr. (2022: 19.718 t.kr.). Årets resultat før skat er forøget med 1.104 t.kr. (2022: 1.009 t.kr.), mens resultat efter skat er forøget med 861 t.kr. (2022: 1.009 t.kr.).

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som baseres på den budgettede 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ASAINVEST ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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