

ASNI Ejendomme ApS
Gabelsparken 115, 6740 Bramming

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 38 79 43 53

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2023.

Asger Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for ASNI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 10. maj 2023

Direktion

Asger Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ASNI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ASNI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bramming, den 10. maj 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Per Nielsen
registreret revisor
mne1082

Selskabsoplysninger

Selskabet	ASNI Ejendomme ApS Gabelsparken 115 6740 Bramming
	CVR-nr.: 38 79 43 53
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Asger Nielsen, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jernbanegade 4 6740 Bramming
Modervirksomhed	ASNI Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 265.672 kr. mod 376.871 kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 106.295 kr. mod 194.163 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASNI Ejendomme 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens omkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsudgifter omfatter alle omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	25-30 %

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter..

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 ASNI Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	265.672	376.871
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.972	-43.557
Driftsresultat	215.700	333.314
1 Øvrige finansielle omkostninger	-94.857	-84.115
Resultat før skat	120.843	249.199
2 Skat af årets resultat	-14.548	-55.036
Årets resultat	106.295	194.163
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	200.000
Overføres til overført resultat	106.295	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.837
Disponeret i alt	106.295	194.163

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>5.157.728</u>	<u>3.351.111</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.157.728</u>	<u>3.351.111</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.157.728</u>	<u>3.351.111</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>29.108</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>29.108</u>
	Likvide beholdninger	<u>171.272</u>	<u>46.713</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>171.272</u>	<u>75.821</u>
	Aktiver i alt	<u>5.329.000</u>	<u>3.426.932</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	340.436	234.142
	Egenkapital i alt	390.436	284.142
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	27.000	34.364
	Hensatte forpligtelser i alt	27.000	34.364
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.837.780	2.723.514
	Deposita	69.450	19.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.907.230	2.743.014
	Kortfristet del af langfristet gæld	198.361	159.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	118.165	126.440
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	623.100	0
	Selskabsskat	0	49.316
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	21.912	0
	Anden gæld	32.796	19.956
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.004.334	365.412
	Gældsforpligtelser i alt	4.911.564	3.108.426
	Passiver i alt	5.329.000	3.426.932
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.409	1.110
Andre finansielle omkostninger	<u>92.448</u>	<u>83.005</u>
	<u>94.857</u>	<u>84.115</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	21.912	49.316
Årets regulering af udskudt skat	<u>-7.364</u>	<u>5.720</u>
	<u>14.548</u>	<u>55.036</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	3.458.660	3.456.161
Tilgang i årets løb	<u>1.856.589</u>	<u>2.499</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>5.315.249</u>	<u>3.458.660</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-107.549	-63.992
Årets afskrivninger	<u>-49.972</u>	<u>-43.557</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-157.521</u>	<u>-107.549</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>5.157.728</u>	<u>3.351.111</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	234.141	239.979
Årets overførte overskud eller underskud	<u>106.295</u>	<u>-5.837</u>
	<u>340.436</u>	<u>234.142</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.330 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.808 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.955 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Der er stillet garanti i selskabets pengeinstitut på t.kr. 1.330 over for DLR Kredit A/S.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ASNI Holding ApS 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Asger Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Asger Nielsen
Direktør
ID: ef52330e-126e-4cb0-b2d1-5a0d8926c385
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 11:54:46
Underskrevet med MitID



Asger Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Asger Nielsen
Dirigent
ID: ef52330e-126e-4cb0-b2d1-5a0d8926c385
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 11:54:46
Underskrevet med MitID



Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen

Navnet returneret af dansk NemID var:
"Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen"
Revisor
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerse...
ID: 1255072580640
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 12:56:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Per Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Per Nielsen
Revisor
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerse...
ID: 97871371
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 12:03:57
Underskrevet med NemID

NEM ID