

ASV 10 ApS

Sankt Annæ Plads 13

1250 København K

CVR-nr. 39445530

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2023



Mana Udengaard Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for ASV 10 ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. maj 2023

Direktion



Maria Udengaard Johansen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ASV 10 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ASV 10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, den 30. maj 2023

Grant Thornton
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34209936



Claus Koskelin
Statsautoriseret revisor
mne30140

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ASV 10 ApS Sankt Annæ Plads 13 1250 København K
Telefon	29601096
CVR-nr.	39445530
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Maria Udengaard Johansen
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
CVR-nr.	34209936
Kontaktpersoner	Claus Koskelin, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i direkte eller indirekte at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året opført et boligudviklingsprojekt, som forventes færdiggjort i 2023, samt startet udlejningen heraf.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for ASV 10 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendom.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den

Anvendt regnskabspraksis

investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Dagsværdimålingen er klassificeret som niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Investeringsjendomme der tages ud af drift med henblik på gennemgribende ombygning reklassificeres til "Investeringsjendomme under opførelse". Reklassifikationen sker til bogført værdi på tidspunktet for overførslen.

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris med tillæg låneomkostninger i byggerperioden. Fra det tidspunkt at dagsværdien kan opgøres pålideligt, så måles investeringsjendomme under opførelse til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte

Anvendt regnskabspraksis

acontoskatter.

Gældsforpligtelser

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab		-843.332	-463.725
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	27.565.617
Driftsresultat		-843.332	27.101.892
Finansielle omkostninger	2	-1.527.954	-1.126.456
Resultat før skat		-2.371.286	25.975.436
Skat af årets resultat	3	509.615	-5.717.185
Årets resultat		-1.861.671	20.258.251
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	31.432.427
Overført resultat		-1.861.671	-11.174.176
Resultatdisponering		-1.861.671	20.258.251

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme under opførelse	4	64.168.788	59.814.736
Materielle anlægsaktiver		64.168.788	59.814.736
Anlægsaktiver		64.168.788	59.814.736
Andre tilgodehavender		1.599.011	6.955.522
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		681.361	141.616
Tilgodehavender		2.280.372	7.097.138
Likvide beholdninger		165.974	250.354
Omsætningsaktiver		2.446.346	7.347.492
Aktiver		66.615.134	67.162.228

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.089.339	7.831.010
Egenkapital		8.139.339	7.881.010
Hensættelser til udskudt skat		11.497.596	11.278.801
Hensatte forpligtelser		11.497.596	11.278.801
Gæld til banker		0	45.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	45.000.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		45.000.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		88.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.977	99.713
Gæld til tilknyttede virksomheder		670.944	364.430
Selskabsskat		0	47.049
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.162.278	2.491.225
Kortfristede gældsforpligtelser		46.978.199	3.002.417
Gældsforpligtelser		46.978.199	48.002.417
Passiver		66.615.134	67.162.228
Dagsværdi note	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- Kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	7.831.010	7.881.010
Årets resultat	0	-1.861.671	-1.861.671
Tilskud fra koncern	0	2.120.000	2.120.000
Egenkapital 31. december 2022	50.000	8.089.339	8.139.339

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021
1. Personalemkostninger		
Selskabet har i lighed med tidligere år ingen ansatte.		
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	22.527	289.952
Andre finansielle omkostninger	1.505.427	836.504
	1.527.954	1.126.456
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-681.361	-141.616
Udskudt skat af årets resultat	218.795	5.858.801
Regulering af tidl. års skat	-47.049	0
	-509.615	5.717.185
4. Investeringsejendomme under opførelse		
Kostpris primo	32.249.119	0
Overførsel i året	0	28.915.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.354.052	3.334.119
Kostpris ultimo	36.603.171	32.249.119
Opskrivninger primo	27.565.617	0
Årets opskrivninger	0	27.565.617
Opskrivninger ultimo	27.565.617	27.565.617
Regnskabsmæssig værdi ultimo	64.168.788	59.814.736

Der er tale om et boligudviklingsprojekt i Århus. Investeringsejendommen er under opførelse pr. statusdagen. Værdien er opgjort på baggrund af en "best use værdi", hvor der er reduceret for endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger pr. statusdagen, og hvor der er anvendt et afkastkrav på 4,5%

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	0	45.000.000	0
	0	45.000.000	0

Noter

2022

2021

6. Dagsværdi note

Dagsværdi 31. december 2022

Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen

Investerings- ejendomme
64.168.788
0
64.168.788

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Denmark Residentials ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor pengeinstitutter på 45,0 mio. kr., er der stillet pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 64,0 mio. kr.

Selskabet har pantsat ejerpanebebre nominelt DKK 70.000.000 i selskabets ejendomme til entreprenørvirksomhed CASA ApS.