

**Asgreen Ejendomme P/S**  
**Sønderled 20, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 42 72 13 01**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

---

**Kasper Asgreen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Asgreen Ejendomme P/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18. juni 2024

### Direktion

Kasper Asgreen

### Bestyrelse

Michael Asgreen  
formand

Henriette Asgreen

Kasper Asgreen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Asgreen Ejendomme P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Asgreen Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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.

Kolding, den 18. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Asgreen Ejendomme P/S Sønderled 20 6000 Kolding
	CVR-nr.: 42 72 13 01
	Stiftet: 23. september 2021
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Michael Asgreen, formand Henriette Asgreen Kasper Asgreen
<b>Direktion</b>	Kasper Asgreen
<b>Komplementar</b>	Asgreen Ejendomme Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at udleje erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 807.567 kr. mod 462.431 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 404.727 kr. mod 525.166 kr. sidste år.

Der er i indeværende år købt en ny erhvervsejendom.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Asgreen Ejendomme P/S 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, 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

Partnerselskabet er et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnet aktuelle og udskudte skatter i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

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.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>807.567</b>	<b>462.431</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-191.643	-105.694
<b>Driftsresultat</b>	<b>615.924</b>	<b>356.737</b>
Andre finansielle indtægter	69.130	485.216
Øvrige finansielle omkostninger	-280.327	-316.787
<b>Årets resultat</b>	<b>404.727</b>	<b>525.166</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	404.727	525.166
<b>Disponeret i alt</b>	<b>404.727</b>	<b>525.166</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	12.062.261	5.818.779
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.062.261</u>	<u>5.818.779</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	482.987	416.675
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>482.987</u>	<u>416.675</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.545.248</u></b>	<b><u>6.235.454</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	529.524	204.024
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>529.524</u></b>	<b><u>204.024</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.074.772</u></b>	<b><u>6.439.478</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	982.868	578.141
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.382.868</u></b>	<b><u>978.141</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.223.550	2.774.878
	Deposita	411.536	273.959
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.635.086</u>	<u>3.048.837</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	239.487	112.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.000	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.786.970	2.286.750
	Anden gæld	26.361	13.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.056.818</u>	<u>2.412.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.691.904</u></b>	<b><u>5.461.337</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.074.772</u></b>	<b><u>6.439.478</u></b>
1	Særlige poster		
3	Oplysninger om dagsværdi		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	52.975	452.975
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>525.166</u>	<u>525.166</u>
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	578.141	978.141
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>404.727</u>	<u>404.727</u>
	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>982.868</u></b>	<b><u>1.382.868</u></b>

## Noter

### 1. Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Kursgevinst ved lånomlægning	0	340.138
	<u>0</u>	<u>340.138</u>

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

Finansielle indtægter	0	485.215
Finansielle omkostninger	0	-145.077
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b>0</b>	<b>340.138</b>

### 2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.463.037	239.487	6.223.550	5.254.765
Deposita	411.536	0	411.536	0
	<u>6.874.573</u>	<u>239.487</u>	<u>6.635.086</u>	<u>5.254.765</u>

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	Andre børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2023	482.987
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	66.510

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.654 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.062 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 50 t.kr. til sikkerhed for ejerforening. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.