



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ASX 251 APS**

**FILOSOFGANGEN 15, 5000 ODENSE C**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

**41. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2016**

---

**Karsten Bill Rasmussen**

**CVR-NR. 49 74 17 15**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ASX 251 ApS Filosofgangen 15 5000 Odense C  Telefon: 6614 5484 Telefax: 6614 5469 E-mail: adm@cityhuset.dk  CVR-nr.: 49 74 17 15 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karsten Bill Rasmussen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
<b>Advokat</b>	Focus Advokater Englandsgade 25 5000 Odense C
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2016 på selskabets adresse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for ASX 251 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. maj 2016

Direktion

---

Karsten Bill Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i ASX 251 ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for ASX 251 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 19. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. For erhvervs- og boligejendomme er markedsværdien opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående. Budgettet indeholder således lejeindtægter for 2016 tillagt en forsigtig markedsløje for ledige lejemål. Herfra fratrækkes samtlige driftsudgifter, omfattende blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, renhold, forsyningsudgifter, udgifter til vicevært og administration. Herudover fratrækkes vedligeholdelsesudgifter, som er fastsat individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i de faktisk afholdte vedligeholdelsesudgifter. For så vidt angår boligejendomme, hvor boligreguleringsloven og lejeloven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes de lovpligtige hensættelser til udvendig vedligeholdelse.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav, der ligger i intervallet 5,75 % til 6,00 %.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad og nedadgående retning:

Afkastkrav	Ejendommens resultat *	Markedsværdi	Forskelsværdi	Beregnet skat af forskel	Egenkapital 31/12 2015	Justeret egenkapital
4,00 %	1.140	28.498	9.248	-2.035	7.973	15.186
5,00 %	1.140	22.798	3.548	-781	7.973	10.740
<b>5,92 %</b>	<b>1.140</b>	<b>19.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.973</b>	<b>7.973</b>
7,00 %	1.140	16.285	-2.965	652	7.973	5.660
8,00 %	1.140	14.249	-5.001	1.100	7.973	4.072

\* Da ejendommens drift er normaliseret og baseret på 100 % udlejning, kan tallene ikke tages som udtryk for budgettet for 2016.

Alle beløb i tkr.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af i alt 3 ejendomme fordelt på 2 beboelsesejendomme og 1 blandet benyttet ejendom.

Ejendommene er beliggende i eller i nærheden af Odense centrum. Samtlige ejendomme anses for at være i god stand.

Der har ikke været særlige forhold, der har haft væsentlig betydning for målingen af selskabets investeringsejendomme ud over ejendommens afkast, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Ledelsen anser årets resultat og selskabets økonomiske stilling for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ASX 251 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Udlejning omfatter indtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Den anførte udlejning omfatter egentlig husleje, påkravsgebyr samt afskrivninger mv., der betales af lejerne. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet markedsværdi.

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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>878.505</b>	<b>828</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		192.488	1.297
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld.....		-18.040	21
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.052.953</b>	<b>2.146</b>
Finansielle indtægter.....		394.708	361
Finansielle omkostninger.....		-203.833	-230
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.243.828</b>	<b>2.277</b>
Skat af årets resultat.....	1	-284.577	-521
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>959.251</b>	<b>1.756</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		959.251	1.756
<b>I ALT</b> .....		<b>959.251</b>	<b>1.756</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		19.250.219	19.058
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>19.250.219</b>	<b>19.058</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.250.219</b>	<b>19.058</b>
Tilgodehavende husleje.....		0	7
Andre tilgodehavender.....		7.845.519	7.741
Periodeafgrænsningsposter.....		1.300	17
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.846.819</b>	<b>7.765</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.846.819</b>	<b>7.765</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>27.097.038</b>	<b>26.823</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		7.772.511	6.813
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>7.972.511</b>	<b>7.013</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.947.516	2.920
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.947.516</b>	<b>2.920</b>
Prioritetsgæld.....	4	14.943.249	15.382
Deposita og forudbetalt leje.....		349.049	345
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>15.292.298</b>	<b>15.727</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	451.070	442
Forudmodtaget husleje.....		0	20
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.158	207
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		256.879	218
Anden gæld.....		175.606	276
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>884.713</b>	<b>1.163</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.177.011</b>	<b>16.890</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>27.097.038</b>	<b>26.823</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	256.879	218	1
Regulering af udskudt skat.....	27.698	303	
	<b>284.577</b>	<b>521</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2015.....		5.779.050	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>5.779.050</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		13.278.681	
Årets opskrivninger .....		302.454	
Tilbageførsel af opskrivninger.....		-109.966	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>13.471.169</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>19.250.219</b>	
 <b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	6.813.260	7.013.260
Forslag til årets resultatdisponering.....		959.251	959.251
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>200.000</b>	<b>7.772.511</b>	<b>7.972.511</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
		2015 kr.	2014 tkr.
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Forfald inden 1 år.....		451.070	442
Forfald mellem 1 og 5 år.....		1.798.250	1.786
Forfald efter 5 år.....		13.091.880	13.579
		<b>15.341.200</b>	<b>15.807</b>
Regulering til dagsværdi.....		53.119	17
		<b>15.394.319</b>	<b>15.824</b>
			4

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for engagement mellem pengeinstitut og selskabet samt øvrige selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen er der afgivet følgende sikkerheder:

	Bogført værdi af pantatte aktiver	Nominelt beløb af pant
Ejerpantebreve i ejendomme.....	19.250.219	384.000