

ASX 2267 ApS

Falstersgade 8, 2. th., 9000 Aalborg

CVR-nr. 71 29 47 14

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

Kirsten Marie Krog Jessen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for ASX 2267 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. maj 2019

Direktion

Kirsten Marie Krog Jessen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i ASX 2267 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ASX 2267 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aalborg, den 27. maj 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jens Palsgård Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne34289

Thomas Pedersen
statsautoriseret revisor
mne44151

Selskabsoplysninger

Selskabet	ASX 2267 ApS Falstersgade 8, 2. th. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 71 29 47 14 Stiftet: 27. september 1982 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kirsten Marie Krog Jessen
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Spar Nord Bank, Østeraa Afdeling Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af lejligheder samt garager i egne ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste	673.409	471
Værdiregulering af investeringsejendomme	32.539	0
1 Personaleomkostninger	-362.284	-6
Driftsresultat	343.664	465
Andre finansielle indtægter	1.372	2
Øvrige finansielle omkostninger	-127.627	-128
Resultat før skat	217.409	339
Skat af årets resultat	-61.176	-75
Årets resultat	156.233	264
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.600.000	53
Overføres til overført resultat	0	211
Disponeret fra overført resultat	-2.443.767	0
Disponeret i alt	156.233	264

Balance 31. december

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	19.500.000	19.200
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.500.000</u>	<u>19.200</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.500.000</u>	<u>19.200</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	29
Periodeafgrænsningsposter	5.917	6
Tilgodehavender i alt	<u>5.917</u>	<u>35</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	20.502	28
Værdipapirer i alt	<u>20.502</u>	<u>28</u>
Likvide beholdninger	162.399	292
Omsætningsaktiver i alt	<u>188.818</u>	<u>355</u>
Aktiver i alt	<u>19.688.818</u>	<u>19.555</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	6.398.712	8.843
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.600.000	53
	Egenkapital i alt	9.123.712	9.021
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.947.051	1.936
	Hensatte forpligtelser i alt	1.947.051	1.936
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.813.276	7.954
	Deposita	380.492	396
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.193.768	8.350
4	Gældsforpligtelser	141.016	142
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	8.209	24
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	205.191	50
	Selskabsskat	40.189	0
	Anden gæld	29.682	32
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	424.287	248
	Gældsforpligtelser i alt	8.618.055	8.598
	Passiver i alt	19.688.818	19.555
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	349.905	0
Andre omkostninger til social sikring	330	0
Personaleomkostninger i øvrigt	12.049	6
	362.284	6
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.194.701	11.195
Tilgang i årets løb	267.461	0
Kostpris ultimo	11.462.162	11.195
Regulering til dagsværdi primo	8.005.299	8.005
Årets regulering til dagsværdi	32.539	0
Regulering til dagsværdi ultimo	8.037.838	8.005
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.500.000	19.200

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Anvendt afkastprocent 4,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,0	21.900	19.500	2.400
4,50	19.500	19.500	0
5,0	17.600	19.500	-1.900

3. Virksomhedskapital

Selskabskapitalen er i årets løb opdelt, således at selskabskapitalen udgøres af kr. 12.500 A-anparter af nominelt 1 kr. pr. stk. og kr. 112.500 B-anparter af nominelt 1 kr. pr. stk.

4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	141.016	0	7.954.292	8.096
Deposita	0	0	380.492	396
	141.016	0	8.334.784	8.492

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.954 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 19.500 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 19.500 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASX 2267 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

Selskabets ledelse har for regnskabsåret 2018 valgt at ændre regnskabspraksis omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendomme vil fremadrettet blive målt til dagsværdi. Dagsværdien måles på baggrund af en af ledelsen fastsat afkastbaseret model. Årets værdiregulering føres over resultatopgørelsen og indgår i selskabets frie reserver. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle anlægsaktiver og de blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Det er ledelsens vurdering, at en ændring af regnskabspraksis vedrørende værdiansættelsen af ejendommene vil give et mere retvisende billede af selskabets aktiver. Nedenfor er beskrevet ændringernes påvirkning på balancen samt resultatopgørelsen. Ændringerne er beskrevet i forhold til, hvis disse ikke var foretaget.

Ændringen af regnskabspraksis har pr. 1. januar 2017 forøget investeringsejendommenes værdi med t.kr. 9.542. Pr. 31. december 2017 er ejendommenes værdi forøget med 9.680, mens deres værdi pr. 31. december 2018 er forøget med t.kr. 9.851.

Ændringen af regnskabspraksis har pr. 1. januar 2017 forøget den udskudte skat med t.kr. 1.944. Pr. 31. december 2017 er hensættelserne til udskudt skat forøget med t.kr. 1.947, mens hensættelsernes forøgelse pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.957.

Ændringen af regnskabspraksis har pr. 1. januar 2017 forøget egenkapitalens frie reserver med t.kr. 7.598. Pr. 31. december 2017 er egenkapitalens frie reserver forøget med t.kr. 7.733, mens egenkapitalens frie reserver pr. 31. december 2018 er forøget med t.kr. 7.894.

Resultatet for 2017 er positivt påvirket med t.kr. 135, mens resultatet for 2018 er positivt påvirket med t.kr. 161

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

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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 vedørende udlejningsejendom samt administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar, som danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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 ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.