

# Ask Ejendomme ApS

Vesterbro 1F 1., 5000 Odense C

CVR-nr. 36 49 35 26

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2021

Dirigent:

.....  
Ask G. Hansen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ask Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. juni 2021

Direktion:

.....  
Ask G. Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ask Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ask Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Svendborg, den 10. juni 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Carsten Møller  
statsaut. revisor  
mne10789

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ask Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Vesterbro 1 F 1., 5000 Odense C
CVR-nr.	36 49 35 26
Stiftet	16. januar 2015
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Ask G. Hansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe ejendomme, byggegrunde eller ferielejligheder i ind- og udland, samt udlejning af både erhvervsjendomme og beboelsesejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 1.468.043 kr. mod et overskud på 268.697 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 2.522.504 kr.

Årets resultat er væsentligt påvirket af salg af 4 ejerlejligheder. Den ordinære drift er på niveau med 2019.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Den igangværende corona pandemi har ikke haft påvirkning på virksomhedens aktivitet i 2020, ligesom den hellere ikke forventes at have det for det kommende år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.435.588	2.152.620
3	Personaleomkostninger	-690.672	-544.662
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-461.819	-506.964
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.283.097	1.100.994
4	Finansielle omkostninger	-577.036	-687.048
	<b>Resultat før skat</b>	1.706.061	413.946
5	Skat af årets resultat	-238.018	-145.249
	<b>Årets resultat</b>	1.468.043	268.697
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.468.043	268.697
		1.468.043	268.697



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	27.167.309	29.507.148
		<u>27.167.309</u>	<u>29.507.148</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>27.167.309</u>	<u>29.507.148</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	936.539	1.185.823
		<u>936.539</u>	<u>1.185.823</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.871.489</u>	<u>25.019</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.808.028</u>	<u>1.210.842</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>31.975.337</u></u>	<u><u>30.717.990</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.472.504	1.004.461
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.522.504</u>	<u>1.054.461</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	589	8
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>589</u>	<u>8</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.415.414	17.286.503
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.149.567	10.426.868
	Deposita	633.954	728.786
	Anden gæld	0	9.000
		<u>28.198.935</u>	<u>28.451.157</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	638.037	637.631
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.871	250.872
	Skyldig sambeskatningsbidrag	237.437	144.780
	Gæld til ledelse	133.903	71.965
	Anden gæld	218.061	107.116
		<u>1.253.309</u>	<u>1.212.364</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>29.452.244</u>	<u>29.663.521</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>31.975.337</u></u>	<u><u>30.717.990</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
2 Særlige poster  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	735.764	785.764
Overført via resultatdisponering	0	268.697	268.697
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>1.004.461</b>	<b>1.054.461</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.468.043	1.468.043
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>2.472.504</b>	<b>2.522.504</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ask Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består primært af lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

#### Personaleomkostninger

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

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, årets andel af amortiserede låneomkostninger m.m.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og moderselskabet Ask Holding ApS er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

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

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Særlige poster

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

kr.	2020	2019
<b>Indtægter</b>		
Regnskabsmæssig gevinst ved salg af ejerlejligheder	1.554.912	0
	1.554.912	0
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Andre driftsindtægter	1.554.912	0
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	1.554.912	0
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	677.877	539.692
Andre omkostninger til social sikring	12.795	4.970
	690.672	544.662
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	2	1
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	219.395	196.589
Renteomkostninger i øvrigt	357.641	490.459
	577.036	687.048

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2020	2019
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	237.437	144.780
Årets regulering af udskudt skat	581	469
	<u>238.018</u>	<u>145.249</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2020		31.696.864
Tilgange		1.479.643
Afgange		-3.621.104
Kostpris 31. december 2020		<u>29.555.403</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		2.189.716
Afskrivninger		461.819
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver		-263.441
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>2.388.094</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<u>27.167.309</u>
<b>7 Anpartskapital</b>		
Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 5 år.		
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 13.863 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.		
<b>9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ask Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
<b>10 Sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for selskabets gæld over for Realkredit Danmark A/S er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 19.489 t.kr. (realkreditpantebrev). Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør pr. 31. december 2020 i alt 24.524 t.kr.		

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ask Giessing Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-516141026480

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-06-16 09:18:49Z

NEM ID 

## Ask Giessing Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-516141026480

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-06-16 09:18:49Z

NEM ID 

## Carsten Møller

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:62641095

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-16 09:39:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0L2J4-ZUF72-HNKSFTBBGP-17G00-70EFQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>