

# ASX 9144 A/S

Holmboes Allé 1, 10., 8700 Horsens

CVR-nr. 10 16 35 28

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

22/11 2019

Dirigent:

  
.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ASX 9144 A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. november 2019

Direktion:



Carsten Mikkelsen

Bestyrelse:



Ove Møller Nielsen  
formand



Carsten Mikkelsen



Hans Møller Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ASX 9144 A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ASX 9144 A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling for investeringsejendomme.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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.

Horsens, den 14. november 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Klarskov Larsen

statsaut. revisor

mne32736



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	ASX 9144 A/S
Adresse, postnr., by	Holmboes Allé 1, 10., 8700 Horsens
CVR-nr.	10 16 35 28
Stiftet	19. december 2003
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Bestyrelse	Ove Møller Nielsen, formand Carsten Mikkelsen Hans Møller Nielsen
Direktion	Carsten Mikkelsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er forbundet med stor usikkerhed i det aktuelle marked. Investeringsejendommen er værdiansat under hensyntagen til den aktuelle lejekontrakt gældende fra 1/1-2020.

Selskabets jordarealer er værdiansat til, hvad tilsvarende jordarealer bliver handlet til.

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er sket ændringer i forudsætningerne for værdiansættelsen af ejendommen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2018/19 udgør 5.008.197 kr. mod 5.012.939 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2018/19 udviser et overskud på 3.349.452 kr. mod et overskud på 3.344.897 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 28.220.044 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Nettoomsætning	5.008.197	5.012.939
	Andre eksterne omkostninger	-298.420	-209.698
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>4.709.777</b>	<b>4.803.241</b>
	Finansielle omkostninger	-410.726	-511.082
	Resultat før skat	4.299.051	4.292.159
3	Skat af årets resultat	-949.599	-947.262
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.349.452</b>	<b>3.344.897</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.349.452	3.344.897
		<b>3.349.452</b>	<b>3.344.897</b>



Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investerings-ejendomme	65.000.000	65.000.000
		<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	62.756	76.464
		<u>62.756</u>	<u>76.464</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>62.756</u>	<u>76.464</u>
	AKTIVER I ALT	<u>65.062.756</u>	<u>65.076.464</u>



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	26.720.044	23.370.592
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>28.220.044</b>	<b>24.870.592</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	9.740.532	9.397.151
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.740.532</b>	<b>9.397.151</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.318.135	20.054.159
		17.318.135	20.054.159
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.736.698	2.724.449
	Gæld til banker	5.649.097	6.566.027
	Skyldig selskabsskat	1.065.103	1.129.336
	Anden gæld	333.147	334.750
		9.784.045	10.754.562
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.102.180</b>	<b>30.808.721</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>65.062.756</b>	<b>65.076.464</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	1.500.000	23.370.592	24.870.592
Overført via resultatdisponering	0	3.349.452	3.349.452
Egenkapital 30. juni 2019	1.500.000	26.720.044	28.220.044

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASX 9144 A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse og anlægsnote fra klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme.

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### 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.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettorealiseringsværdien.

##### 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, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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: Værdi 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.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er forbundet med stor usikkerhed i det aktuelle marked. Investeringsejendommen er værdiansat under hensyntagen til den aktuelle lejekontrakt gældende fra 1/1-2020.

Selskabets jordarealer er værdiansat til, hvad tilsvarende jordarealer bliver handlet til.

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er sket ændringer i forudsætningerne for værdiansættelse af ejendommen.

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	606.218	603.881
Årets regulering af udskudt skat	<u>343.381</u>	<u>343.381</u>
	<u>949.599</u>	<u>947.262</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2018	<u>51.258.840</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>51.258.840</u>
Opskrivninger 1. juli 2018	<u>13.741.160</u>
Opskrivninger 30. juni 2019	<u>13.741.160</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>65.000.000</u>

#### 5 Investerings-ejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Dagsværdi 1. juli	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
Dagsværdi 30. juni	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav for erhvervs-ejendomme (6-10 % for 2018/19 mod 6-10 % for 2017/18). Jord er værdiansat til, hvad tilsvarende jord sælges til i området.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>6 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 3 stk. a nom. 500.000,00 kr.	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.500.000 kr. det seneste år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10.295 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 20.108 t.kr. er der givet pant på 35.375 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 65.000 t.kr. pr. 30. juni 2019.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.750 t.kr. samt skadesløsbrev på i alt 8.750 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver overfor Jyske Bank.

### 9 Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
H.M.N. Horsens A/S	Langelinie 6B, 8700 Horsens
O.M.N. Horsens A/S	Kløftevænget 2, 8700 Horsens
Trinova Invest ApS	Marselisborg Havnevej 54, 3., 8000 Aarhus C