



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

ASX 11.519 ApS

Kongshusvej 151, Fillerup, 8300 Odder

CVR-nr. 10 79 91 39

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024.

Ove Thomsen
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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ASX 11.519 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen 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.

Odder, den 4. juli 2024

Direktion

Ove Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i ASX 11.519 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ASX 11.519 ApS 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 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 revisoreres 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.

Aabyhøj, den 4. juli 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug

statsautoriseret revisor
mne33683

Selskabsoplysninger

Selskabet	ASX 11.519 ApS Kongshusvej 151 Fillerup 8300 Odder
	CVR-nr.: 10 79 91 39 Stiftet: 1. marts 1987 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ove Thomsen
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed, samt enhver ifølge direktionens vurdering beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -395 t.kr. mod 265 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -392 t.kr. mod -365 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASX 11.519 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt værdiregulering af investeringsejendomme. .

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-394.834	265.301
Værdiregulering af investeringsejendomme	40.481	-652.640
Driftsresultat	-354.353	-387.339
Andre finansielle indtægter	5.283	3.391
1 Øvrige finansielle omkostninger	-102.260	-81.598
Resultat før skat	-451.330	-465.546
Skat af årets resultat	59.015	100.888
Årets resultat	-392.315	-364.658
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-392.315	-364.658
Disponeret i alt	-392.315	-364.658

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	4.083.001	4.042.520
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.083.001</u>	<u>4.042.520</u>
3 Andre tilgodehavender	816.485	695.678
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>816.485</u>	<u>695.678</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.899.486</u>	<u>4.738.198</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	1.900	1.900
Varebeholdninger i alt	<u>1.900</u>	<u>1.900</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.400
Tilgodehavende selskabsskat	0	4.000
Andre tilgodehavender	24.500	128.054
Tilgodehavender i alt	<u>24.500</u>	<u>142.454</u>
Likvide beholdninger	15.909	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>42.309</u>	<u>144.354</u>
Aktiver i alt	<u>4.941.795</u>	<u>4.882.552</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.076.783	1.469.098
Egenkapital i alt	<u>1.201.783</u>	<u>1.594.098</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	76.645	135.660
Hensatte forpligtelser i alt	<u>76.645</u>	<u>135.660</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.258.113	1.386.509
Deposita	92.700	92.700
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.350.813</u>	<u>1.479.209</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	130.000	130.000
Gæld til pengeinstitutter	0	27.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	436.149	204.931
Anden gæld	1.727.721	1.294.037
Periodeafgrænsningsposter	1.184	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.312.554</u>	<u>1.673.585</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.663.367</u>	<u>3.152.794</u>
Passiver i alt	<u>4.941.795</u>	<u>4.882.552</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	102.260	81.598
	<u>102.260</u>	<u>81.598</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	3.206.386	3.206.386
Kostpris 31. december 2023	<u>3.206.386</u>	<u>3.206.386</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	836.134	1.488.774
Årets regulering til dagsværdi	40.481	-652.640
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>876.615</u>	<u>836.134</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>4.083.001</u>	<u>4.042.520</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendomme på i alt 113 m² beliggende i Fillerup By, Odder.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,00%
Leje pr. m ² for beboelsesejendomme: (kr.)	569
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	4.979

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.083 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 492 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 193 t.kr.

3. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende er vedrørende Grundejernes Investeringsfond.

Noter

4. 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	1.388.113	130.000	1.258.113	0
Deposita	92.700	0	92.700	0
	1.480.813	130.000	1.350.813	0

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.388 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.261 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.