



# 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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. august 2023.

---

Ove Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 7. august 2023

**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 2022 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 7. august 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug

statsautoriseret revisor  
mne33683

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Ove Thomsen
<b>Revisor</b>	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 bruttofortjeneste udgør 265 t.kr. mod 19 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -365 t.kr. mod 127 t.kr. sidste år. Ledelsen anser 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger 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 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

### 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 nominal 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.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>265.301</b>	<b>18.967</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-652.640	201.452
<b>Driftsresultat</b>	<b>-387.339</b>	<b>220.419</b>
Andre finansielle indtægter	3.391	21.432
Øvrige finansielle omkostninger	-81.598	-83.491
<b>Resultat før skat</b>	<b>-465.546</b>	<b>158.360</b>
Skat af årets resultat	100.888	-31.329
<b>Årets resultat</b>	<b>-364.658</b>	<b>127.031</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	127.031
Disponeret fra overført resultat	-364.658	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-364.658</b>	<b>127.031</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	4.042.520	4.695.160
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.042.520</u>	<u>4.695.160</u>
2 Andre tilgodehavender	695.678	692.287
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>695.678</u>	<u>692.287</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.738.198</u></b>	<b><u>5.387.447</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	1.900	1.900
Varebeholdninger i alt	<u>1.900</u>	<u>1.900</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.400	10.400
Tilgodehavende selskabsskat	4.000	7.000
Andre tilgodehavender	128.054	7.213
Tilgodehavender i alt	<u>142.454</u>	<u>24.613</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>48.483</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>144.354</u></b>	<b><u>74.996</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.882.552</u></b>	<b><u>5.462.443</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.469.098	1.833.756
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.594.098</u></b>	<b><u>1.958.756</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	135.660	236.548
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>135.660</u></b>	<b><u>236.548</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.386.509	1.517.277
	Deposita	92.700	101.700
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.479.209</u>	<u>1.618.977</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	130.000	128.000
	Gæld til pengeinstitutter	27.117	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	8.179
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	71.874
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	204.931	173.384
	Anden gæld	1.294.037	1.266.725
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.673.585</u>	<u>1.648.162</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.152.794</u></b>	<b><u>3.267.139</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.882.552</u></b>	<b><u>5.462.443</u></b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	3.206.386	3.200.588
Tilgang i årets løb	0	5.798
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>3.206.386</b>	<b>3.206.386</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	1.488.774	1.287.322
Årets regulering til dagsværdi	-652.640	201.452
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>836.134</b>	<b>1.488.774</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>4.042.520</b>	<b>4.695.160</b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Bolig, Odder 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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 368 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.594 t.kr. til 1.307 t.kr.

## 2. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende er vedrørende Grundejernes Investeringsfond.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.516.509	130.000	1.386.509	0
Deposita	92.700	0	92.700	0
	<b>1.609.209</b>	<b>130.000</b>	<b>1.479.209</b>	<b>0</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.517 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.043 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld 27 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.