



**Baker Tilly Denmark Godkendt
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91**

København
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Odense
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Aktieselskabet af 1. maj 1916

Parkvej 3, 3400 Hillerød

CVR-nr. 12 71 09 17

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. maj 2024

David Braae Holm
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
Koncernårsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december, koncern	8
Balance 31. december, koncern	9
Egenkapitalopgørelse, koncern	11
Noter, koncern	12
Anvendt regnskabspraksis, koncern	16
Moderselskabsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	22
Balance 31. december	23
Egenkapitalopgørelse	25
Noter	26
Anvendt regnskabspraksis	29

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Aktieselskabet af 1. maj 1916.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 13. maj 2024

Direktion

Henrik Bonde Jacobsen

Bestyrelse

David Braae Holm
formand

Henrik Bonde Jacobsen

Martin Bonde Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktieselskabet af 1. maj 1916

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet af 1. maj 1916 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 13. maj 2024

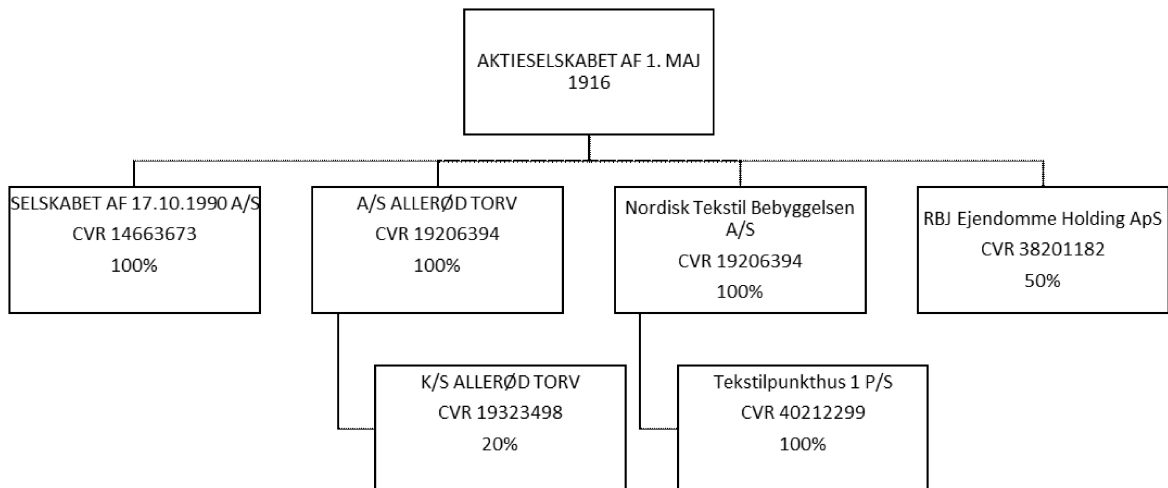
Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet af 1. maj 1916 Parkvej 3 3400 Hillerød CVR-nr.: 12 71 09 17 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 1. maj 1916 Hjemsted: Hillerød
Bestyrelse	David Braae Holm, formand Henrik Bonde Jacobsen Martin Bonde Jacobsen
Direktion	Henrik Bonde Jacobsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet består i investering i boligudlejningsejendomme og formueanbringelse i finansielle aktiver i øvrigt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 11.471.050, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 143.364.859.

Årets resultat er opnået på baggrund af det begyndende overskud af det samlede byggeri Tekstilparken i Odense. Herudover er der opnået positive indtægter fra dels låneomlægning, samt afkast af børsnoterede værdipapirer.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet forventer positiv indtjening i det nye regnskabsår.

Udviklingen af Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S (100 % ejet)

Tekstilparken, Rugaardsvej, 5000 Odense C

Etape 2, bestående af 1 Punkthus med 24 lejligheder og 21 rækkehuse er færdiggjort og taget i brug i juni 2023, og udlejning er påbegyndt og kommet godt i gang.

Koncernens to færdige ejendomme fra etape 1, bestående af 1 Punkthus med 24 lejligheder, samt 13 rækkehuse som er identiske med etape 2, har været i brug i 2 år, og fungerer meget tilfredsstillende.

Den samlede tilbagemelding fra selskabets lejere er positiv, og beboerne udtrykker stor tilfredshed med kvaliteten af ejendommene og omgivelserne i et smukt naturområde, tæt på centrum, skov og Odense havn.

Den samlede bebyggelse andrager i alt 82 enheder, og er primo 2024 udlejet for ca. 75 % vedkommende. I et svært marked med høj inflation og usikkerhed blandt potentielle lejere, anses det for tilfredsstillende.

Selskabet forventer en positiv stigende indtjening i det nye regnskabsår fra disse ejendomme.

Udviklingen i det associerede selskab RBJ Ejendomme Holding A/S (50 % ejet)

Selskabet ejer 50 % af RBJ Ejendomme Holding Aps. RBJ Ejendomme Holding Aps forventes afsluttet i 2024, idet der alene udestår et enkelt forhold med køberen af den 26.000 m² store grund på Svendborgvej.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er der etableret langsigtet realkredit finansiering af selskabets seneste byggeri, og Byggekreditten på 88.230 mio. kr. er således indfriet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december, koncern

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Nettoomsætning		5.815.545	4.951.571
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		720.000	720.000
Andre eksterne omkostninger		-1.778.285	-1.203.201
Bruttoresultat		4.757.260	4.468.370
Personaleomkostninger	1	-2.545.649	-2.525.865
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.211.611	1.942.505
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.778.553	3.217.677
Resultat før finansielle poster		3.990.164	5.160.182
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-367.183	167.523
Finansielle indtægter	2	16.710.208	3.867.779
Finansielle omkostninger	3	-5.780.094	-10.867.056
Resultat før skat		14.553.095	-1.671.572
Skat af årets resultat	4	-3.082.045	732.227
Årets resultat		11.471.050	-939.345
Foreslået udbytte		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		6.471.050	-5.939.345
		11.471.050	-939.345

Balance 31. december, koncern

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme, færdiggjorte byggerier	5	237.200.000	103.900.000
Investeringsejendomme, igangværende byggerier	5	0	105.346.320
Materielle anlægsaktiver		237.200.000	209.246.320
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	554.907	922.089
Tilgodehavender i associerede virksomheder		10.000.000	10.000.000
Finansielle anlægsaktiver		10.554.907	10.922.089
Anlægsaktiver i alt		247.754.907	220.168.409
Tilgodehavender i associerede virksomheder		12.042.845	11.123.133
Andre tilgodehavender		75.634	19.230
Udskudt skatteaktiv		538.026	3.561.682
Tilgodehavende udbytteskat		429.897	215.137
Periodeafgrænsningsposter		36.065	0
Tilgodehavender		13.122.467	14.919.182
Værdipapirer	7	59.172.970	73.387.960
Værdipapirer		59.172.970	73.387.960
Likvide beholdninger		3.142.733	1.082.184
Omsætningsaktiver i alt		75.438.170	89.389.326
Aktiver i alt		323.193.077	309.557.735

Balance 31. december, koncern

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Selskabskapital		2.888.000	2.888.000
Overført resultat		135.476.859	129.005.809
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	5.000.000
Egenkapital		143.364.859	136.893.809
Hensættelse til udskudt skat		20.195	0
Andre hensættelser		6.447.147	7.864
Hensatte forpligtelser i alt		6.467.342	7.864
Gæld til realkreditinstitutter		65.905.813	73.942.930
Deposita		2.666.091	1.523.288
Langfristede gældsforpligtelser	8	68.571.904	75.466.218
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	418.350	528.050
Danske Bank, byggekredit		88.229.704	79.202.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		250.768	42.505
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.391.547	15.756.386
Skyldig sambeskatningsbidrag		38.192	0
Anden gæld		460.411	1.660.484
Kortfristede gældsforpligtelser		104.788.972	97.189.844
Gældsforpligtelser i alt		173.360.876	172.656.062
Passiver i alt		323.193.077	309.557.735
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	2.888.000	129.005.809	5.000.000	136.893.809
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	6.471.050	5.000.000	11.471.050
Egenkapital 31. december	2.888.000	135.476.859	5.000.000	143.364.859

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.530.001	2.510.000
Andre omkostninger til social sikring	15.648	15.865
	2.545.649	2.525.865
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	2	2
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	432.213	413.395
Andre finansielle indtægter	13.092.029	3.454.384
Kursgevinst, værdipapirer	3.185.966	0
	16.710.208	3.867.779
3 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	5.780.094	10.867.056
	5.780.094	10.867.056
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	38.192	0
Årets udskudte skat	3.223.431	-426.871
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-305.356
Regulering af udskudt skat tidligere år	-179.578	0
	3.082.045	-732.227

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Igangværende byggeri
Kostpris 1. januar	92.036.079	99.900.658
Tilgang i årets løb	125.744	26.049.383
Overført til færdiggjorte byggerier	125.950.041	-125.950.041
Kostpris 31. december	218.111.864	0
Værdireguleringer 1. januar	11.863.921	5.445.662
Årets værdireguleringer	1.778.553	0
Overført til færdiggjorte byggerier	5.445.662	-5.445.662
Værdireguleringer 31. december	19.088.136	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	237.200.000	0

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, og selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav, der ligger på 4,85% for færdigopførte ejendomme.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	13.454.021	13.286.498
Kostpris 31. december	13.454.021	13.286.498
Værdireguleringer 1. januar	-12.531.932	-11.531.932
Årets resultat	-367.182	167.523
Udbytte modtaget	0	-1.000.000
Værdireguleringer 31. december	-12.899.114	-12.364.409
Regnskabsmæssig værdi 31. december	554.907	922.089

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital
RBJ Ejendomme Holding ApS	Odense	50%	114.068
K/S Allerød Torv	Hillerød	20%	-668.975

	2023	2022
	DKK	DKK
7 Værdipapirer		
Aktier, børsnoterede	51.838.289	58.102.992
Obligationer	1.571.628	1.571.634
Aktier, unoterede	5.763.053	13.713.334
	59.172.970	73.387.960

Den urealiserede gevinst af selskabets beholdning af værdipapirer, der er indregnet som omsætningsaktiver, og som er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023, udgør t.kr. 6.230 (2022: t.kr. -6.507) og er indregnet i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af børskursen (dagsværdien) pr. 31. december 2023.

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	74.470.980	66.324.163	418.350	64.978.560
Deposita	1.523.288	2.666.091	0	0
	75.994.268	68.990.254	418.350	64.978.560

Kursværdien af gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 57.233.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter:

Ejerpantebrev t.kr. 58.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 237.200.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 69.325, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 237.200

Anvendt regnskabspraksis, koncern

Årsrapporten for Aktieselskabet af 1. maj 1916 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Aktieselskabet af 1. Maj 1916 og dattervirksomheder, hvori Aktieselskabet af 1. Maj 1916 direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som kapitalinteresser eller associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis, koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af huslejeindtægter og direkte omkostninger, der vedrører udlejningsvirksomheden samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter af udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomskatter, forsikring, vedligeholdelse mv., der er afholdt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration, IT mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Koncernen er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis, koncern

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme og igangværende byggerier

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Igangværende byggerier måles til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger, opførelsesudgifter, finansieringsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis, koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode opgjort efter koncernens regnskabspraksis eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra associerede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Aktieselskabet af 1. Maj 1916, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis, koncern

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Aktieselskabet af 1. maj 1916
Moderselskabet**

CVR-nr. 12 71 09 17

Årsrapport for 2023



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december, moder

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttotab		-178.104	-225.437
Personaleomkostninger	10	-1.821.097	-1.800.957
Resultat før finansielle poster		-1.999.201	-2.026.394
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.619.685	4.571.711
Finansielle indtægter	11	9.120.882	3.654.145
Finansielle omkostninger	12	-901.982	-9.041.613
Resultat før skat		12.839.384	-2.842.151
Skat af årets resultat	13	-1.368.334	1.902.806
Årets resultat		11.471.050	-939.345
Foreslået udbytte		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		6.471.050	-5.939.345
		11.471.050	-939.345

Balance 31. december, moder

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	74.285.142	67.665.457
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	114.068	114.068
Finansielle anlægsaktiver		74.399.210	67.779.525
Anlægsaktiver i alt		74.399.210	67.779.525
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.622.633	10.009.106
Andre tilgodehavender		3.000	0
Udskudt skatteaktiv		320.468	1.688.800
Tilgodehavende selskabsskat		429.897	215.137
Tilgodehavender		25.375.998	11.913.043
Værdipapirer	16	59.172.970	73.387.960
Værdipapirer		59.172.970	73.387.960
Likvide beholdninger		1.240.125	921.583
Omsætningsaktiver i alt		85.789.093	86.222.586
Aktiver i alt		160.188.303	154.002.111

Balance 31. december, moder

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Selskabskapital		2.888.000	2.888.000
Overført resultat		135.476.859	129.005.809
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	5.000.000
Egenkapital		143.364.859	136.893.809
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.229.380	1.217.774
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.391.546	15.756.386
Anden gæld		202.518	134.142
Kortfristede gældsforpligtelser		16.823.444	17.108.302
Gældsforpligtelser i alt		16.823.444	17.108.302
Passiver i alt		160.188.303	154.002.111

Egenkapitalopgørelse, moder

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	2.888.000	129.005.809	5.000.000	136.893.809
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	6.471.050	5.000.000	11.471.050
Egenkapital 31. december	2.888.000	135.476.859	5.000.000	143.364.859

Noter, moder

	2023	2022
	DKK	DKK
10 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.810.000	1.790.000
Andre omkostninger til social sikring	11.097	10.957
	1.821.097	1.800.957
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
11 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	458.690	199.761
Andre finansielle indtægter	5.476.226	3.454.384
Kursgevinst, værdipapirer	3.185.966	0
	9.120.882	3.654.145
12 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	23.878
Øvrige finansielle omkostninger	901.982	9.017.735
	901.982	9.041.613
13 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	1.368.334	-1.688.800
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-214.006
	1.368.334	-1.902.806

Noter, moder

	2023	2022
	DKK	DKK
14 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	67.728.978	67.815.365
Kostpris 31. december	67.728.978	67.815.365
Værdireguleringer 1. januar	-149.908	-4.721.619
Årets resultat	6.706.072	4.571.711
Værdireguleringer 31. december	6.556.164	-149.908
Regnskabsmæssig værdi 31. december	74.285.142	67.665.457

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
A/S Allerød Torv	Hillerød	100%	17.021.206	-17.532
Selskabet af 17.10.1990 A/S	Hillerød	100%	8.543.337	8.295
Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S	Hillerød	100%	48.856.467	6.764.790
			74.421.010	6.755.553

15 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	12.646.000	12.646.000
Kostpris 31. december	12.646.000	12.646.000
Værdireguleringer 1. januar	-12.531.932	-11.531.932
Udbytte modtaget	0	-1.000.000
Værdireguleringer 31. december	-12.531.932	-12.531.932
Regnskabsmæssig værdi 31. december	114.068	114.068

Noter, moder

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Indregnet andel af egenkapital	
			2023	2022
			DKK	DKK
RBJ Ejendomme Holding ApS	Odense	50%	114.068	
16 Værdipapirer				
Aktier, børsnoterede			51.838.289	58.102.992
Obligationer			1.571.628	1.571.634
Aktier, unoterede			5.763.053	13.713.334
			59.172.970	73.387.960

Den urealiserede gevinst af selskabets beholdning af værdipapirer, der er indregnet som omsætningsaktiver, og som er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023, udgør t.kr. 6.230 (2022: t.kr. -6.507) og er indregnet i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af børskursen (dagsværdien) pr. 31. december 2023.

Anvendt regnskabspraksis, moder

Årsrapporten for Aktieselskabet af 1. maj 1916 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden det interne regnskab aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, it mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis, moder

Indtægter af kapitalandele

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Aktieselskabet af 1. maj 1916, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis, moder

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.