

## **ÅRSRAPPORT 2017**

**FOR**

**Ejendomsaktieselskabet af 22. juni 1966  
(CVR-nr. 21 51 08 15)**

**c/o Danske Bank A/S  
Holmens Kanal 2-10  
1060 København K**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 17. april 2018.

Dirigent  
Uffe Bøgelund

# Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5-7
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Årsrapport	10-13

# Selskabsoplysninger

## Ejerforhold

Selskabet ejer og driver ejendommen beliggende Østergade 12 mfl., Frederikssund.

Selskabet ejes med 50 % af Danske Bank Aktieselskab, Holmens Kanal 2-12, 1091 København K og 50 % af COOP Danmark A/S, Roskildevej 65, 2620 Albertslund .

## Selskabets aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

## Bestyrelse

Henrik Kirketerp Nielsen - bestyrelsesformand

Flemming Poulsen - bestyrelsesmedlem

Robert Vilhelm Schmidt Nellemann - bestyrelsesmedlem og direktør

## Direktion

Ejendomsdirektør Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33 77 12 31  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## **Den økonomiske udvikling**

Selskabets resultat for 2017 blev et overskud efter skat på 1.085 t.kr., mod et overskud på 1.594 t.kr. i 2016.

Af balancesummen på 22.090 t.kr. udgør egenkapitalen 17.094 t.kr.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der har ikke været væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Forventninger til 2018**

Resultatet forventes at være på uændret ordinært niveau med 2017.

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet af 22. juni 1966.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. april 2018

## Direktion

Ejendomsdirektør Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

## Bestyrelse

Henrik Kirketerp Nielsen  
Formand

Robert Vilhelm Schmidt  
Nellemann

Flemming Poulsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 22. juni 1966

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 22. juni 1966 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 17. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen

mne9947

statsautoriseret revisor

René Poulsen

mne26718

statsautoriseret revisor



# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 22. juni 1966 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens beskrivelse for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Da virksomheden kun har en aktivitet og alene opererer i Danmark, indeholder regnskabet ikke segmentoplysninger.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

### Driftsudgifter

Driftsudgifter indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

### Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Nettoopskrivninger overføres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Aktiver

### Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi netto.

Ejendommen værdiansættes efter en afkastmodel med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenter fastsættes årligt af selskabsadministrator, dels på grundlag af udviklingen i

markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavende optages til amortiseret kostpris med fradrag af hensættelser til imødegåelse af tab.

### **Passiver**

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er optaget til amortiseret kostpris.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. Udskudt skat er afsat med 22 % pr. 31. december 2017.

# Resultatopgørelse for regnskabsåret 2017

		2017	2016
Note		t. kr.	t. kr.
	Lejeindtægter	2.263	2.347
	Driftsudgifter	-841	-551
	Resultat af ejendommens drift i alt	1.422	1.796
	Revisionshonorar	-31	-30
	Værdireguleringer	0	278
	Ordinært resultat før skat	1.391	2.044
1	Skat af årets resultat	-306	-450
	Årets resultat	1.085	1.594
Forslag til resultatdisponering			
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	1.085	1.594
	Disponeret i alt	1.085	1.594

## Balance pr. 31 december

Note		2017 t. kr.	2016 t. kr.
	<b>AKTIVER</b>		
2	Investeringsjendomme	17.976	17.976
	Andre tilgodehavender	0	2
	Likvide beholdninger	4.114	2.664
	Omsætning aktiver i alt	4.114	2.666
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.090</b>	<b>20.642</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	Aktiekapital	500	500
	Forslag til udlodning af udbytte	0	0
	Overført resultat	16.594	15.509
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.094</b>	<b>16.009</b>
	Udskudt skat	2.992	2.993
	Selskabsskat	896	388
	Anden gæld	1.108	1.252
	<b>Gæld i alt</b>	<b>2.004</b>	<b>1.640</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.090</b>	<b>20.642</b>
4	Eventualforpligtelser		

## Noter til resultatopgørelse

		2017	2016
Note		t. kr.	t. kr.
1	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Beregnet skat af årets indkomst	-306	-388
	Regulering af udskudt skat	0	-62
	Skat i alt	-306	-450
	Selskabets betaling af selskabsskat andrager i året	0	0



## Noter til balance

		2017	2016
Note		t. kr.	t. kr.
2	<b>Investerings ejendomme</b>		
	Anskaffelsespris primo	8.821	8.821
	Anskaffelsespris ultimo	8.821	8.821
	Værdiregulering primo	9.155	8.877
	Årets værdiregulering	0	278
	Værdiregulering ultimo	9.155	9.155
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.976	17.976
	Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering	9.950	9.950

Ved beregning af ejendommens værdi er der anvendt en afkastsats på 11,3%

## Noter til balance

Note		2017 t. kr.	2016 t. kr.
3	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	500	500
	Overført tidligere år	15.509	13.915
	Årets resultat	1.085	1.594
	Overført resultat ultimo	16.594	15.509
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital ultimo	17.094	16.009

Selskabets aktiekapital på 500 t.kr. består af:

2 aktier a 100 t.kr.	200	200
74 aktier a 4 t.kr.	296	296
2 aktier a 2 t.kr.	4	4
Aktiekapital i alt	500	500

Ingen af aktierne er tillagt særlige rettigheder.

- 4      Eventualforpligtelser:  
Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på kr. 2.500.000.