

ÅRSRAPPORT 2018

FOR

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

**c/o COOP Danmark A/S
Roskildevej 65
2620 Albertslund**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 24. maj 2019.

Dirigent
Per Sjøqvist



Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5-7
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Årsrapport	10-14

Selskabsoplysninger

Ejerforhold

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

Selskabet ejes med 100 % 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 Møller Hansen - bestyrelsesmedlem

Kim Henry Jensen - bestyrelsesmedlem

Direktion

Rikke Vang

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6,
2300 København S

Ledelsesberetning

Den økonomiske udvikling

Selskabets resultat for 2018 blev et overskud efter skat på 8.030 t.kr., mod et overskud på 1.085 t.kr. i 2017.

Af balancesummen på 32.352 t.kr. udgør egenkapitalen 25.124 t.kr. .

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Forventninger til 2019

Resultatet forventes at være på uændret ordinært niveau med 2018.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. maj 2019

Direktion



Advokat Rikke Vang

Bestyrelse



Henrik Kirketerp Nielsen
Formand



Kim Henry Jensen



Flemming Møller Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966 for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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.

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. Fejlinformation 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.

- 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 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.

København, den 30.5

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Morten Speitzer
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10057

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, 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 2018.

Resultatopgørelse for regnskabsåret 2018

Note	2018 t. kr.	2017 t. kr.
Lejeindtægter	2.298	2.263
Driftsudgifter	-695	-841
Resultat af ejendommens drift i alt	1.603	1.422
Revisionshonorar	-32	-31
Værdireguleringer	8.724	0
Ordinært resultat før skat	10.295	-1.391
1 Skat af årets resultat	-2.265	-306
Årets resultat	8.030	1.085
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	8.030	1.085
Disponeret i alt	8.030	1.085

Balance pr. 31 december

Note		2018 t. kr.	2017 t. kr.
	AKTIVER		
2	Investeringsejendomme	26.700	17.976
	Andre tilgodehavender	61	0
	Likvide beholdninger	5.591	4.114
	Omsætning aktiver i alt	5.652	4.114
	Aktiver i alt	32.352	22.090
	PASSIVER		
	Aktiekapital	500	500
	Overført resultat tidl. År	16.594	15.509
	Årets resultat	8.030	1.085
3	Egenkapital i alt	25.124	17.094
	Udskudt skat	4.891	2.992
	Selskabsskat	1.262	896
	Anden gæld	1.075	1.108
	Gæld i alt	2.337	2.004
	Passiver i alt	32.352	22.090
4	Eventualforpligtelser		

Noter til resultatopgørelse

	2018	2017
Note	t. kr.	t. kr.
1		
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets indkomst	-366	-306
Regulering af udskudt skat	-1.899	0
Skat i alt	-2.265	-306
Selskabets betaling af selskabsskat andrager i året	0	0

Noter til balance

Note	2018 t. kr.	2017 t. kr.
2	Investeringsjendomme	
	Anskaffelsespris primo	8.821 8.821
	Anskaffelsespris ultimo	8.821 8.821
	Værdiregulering primo	9.155 9.155
	Årets værdiregulering	8.724 0
	Værdiregulering ultimo	17.879 9.155
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.700 17.976
	Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering	9.950 9.950

Ved beregning af ejendommens værdi er der anvendt en afkastsats på 7,75%

Noter til balance

Note	2018 t. kr.	2017 t. kr.
3 Egenkapital		
Aktiekapital	500	500
Overført tidligere år	16.594	15.509
Årets resultat	8.030	1.085
Overført resultat ultimo	24.624	16.594
Afsat udbytte	0	0
Egenkapital ultimo	25.124	17.094

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.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Coop amba som administrationselskab

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter, og ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

5 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Ejendomsselskabet af 22. juni 1966:
Coop Danmark A/S, Roskildevej 65, 2620 Albertslund

Der har i året ikke været foretaget koncerninterne transaktioner, som ikke har været på markedsmæssige vilkår