

EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966

c/o Coop Danmark A/S
Roskildevej 65
2620 Albertslund

CVR-nr. 21510815

Årsrapport for 2020

38. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24-04-2021



Rasmus Brunbjerg Muff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 07-04-2021

Direktion



Rikke Vang
Adm. direktør

Bestyrelse



Kræn Østergård Nielsen
Formand



Anders Boll Holmelund
Medlem



Flemming Møller Hansen
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966 for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, 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. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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 07-04-2021

**DELOITTE STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB**
CVR-nr. 33963556


Jens Sejer Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne14986


Henrik Hartmann Olesen
Statsautoriseret revisor
mne34143

EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966 c/o Coop Danmark A/S Roskildevej 65 2620 Albertslund CVR-nr.: 21510815 Stiftelsesdato: 22-06-1966 Hjemsted: Albertslund Regnskabsår: 01-01-2020 - 31-12-2020 |
| Bestyrelse | Kræn Østergård Nielsen Anders Boll Holmelund Flemming Møller Hansen |
| Direktion | Rikke Vang, Adm. direktør |
| Revisor | DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, bygge samt administrere ejendomme beliggende i Danmark samt al virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 712, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 33.818, og en egenkapital på kr. 27.378.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en uændret ordinær udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

Der er foretaget reklassifikationer mellem enkelte af balancens poster i sammenligningstallene.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 regskabspost 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende ejendomme indeholdende årets indtægter ved udlejning af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger som ikke betales af lejerne.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model.

Afkastmodellen tager 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966

Resultatopgørelse

| | Note | 2020 tkr. | 2019 tkr. |
|--|------|--------------|--------------|
| Nettoomsætning | | 2.388 | 2.339 |
| Andre eksterne omkostninger | | -534 | -520 |
| Bruttoresultat | | 1.854 | 1.819 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | -900 | 200 |
| Driftsresultat | | 954 | 2.019 |
| Finansielle omkostninger | | -40 | -24 |
| Resultat før skat | | 914 | 1.995 |
| Skat af årets resultat | 1 | -202 | -453 |
| Årets resultat | | 712 | 1.542 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 712 | 1.542 |
| Resultatdisponering | | 712 | 1.542 |

EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966

Balance 31. december 2020

| | Note | 2020 tkr. | 2019 tkr. |
|---|------|---------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 26.000 | 26.900 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>26.000</u> | <u>26.900</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>26.000</u> | <u>26.900</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 31 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 3 |
| Tilgodehavender | | <u>31</u> | <u>3</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>7.787</u> | <u>6.390</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>7.818</u> | <u>6.393</u> |
| Aktiver | | <u>33.818</u> | <u>33.293</u> |

EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966

Balance 31. december 2020

| | Note | 2020 tkr. | 2019 tkr. |
|--|------|---------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 3 | 500 | 500 |
| Overført resultat | | 26.878 | 26.166 |
| Egenkapital | | 27.378 | 26.666 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 4.844 | 4.955 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.844 | 4.955 |
| Deposita | | 689 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 689 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 37 | 0 |
| Selskabsskat til koncernforbundne virksomheder | | 358 | 395 |
| Anden gæld | | 512 | 1.277 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 907 | 1.672 |
| Gældsforpligtelser | | 1.596 | 1.672 |
| Passiver | | 33.818 | 33.293 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Ejerskab | 5 | | |
| Nærtstående parter | 6 | | |

EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 22. JUNI 1966

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 01-01-2020 | 500 | 26.166 | 26.666 |
| Årets resultat | | 712 | 712 |
| Egenkapital 31-12-2020 | 500 | 26.878 | 27.378 |

Noter

| | 2020 tkr. | 2019 tkr. |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat | 358 | 395 |
| Regulering eventualskat | -156 | 40 |
| Regulering skat tidligere år | 0 | -6 |
| Regulering eventualskat tidligere år | 0 | 24 |
| | <u>202</u> | <u>453</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | <u>8.821</u> | <u>8.821</u> |
| Kostpris ultimo | <u>8.821</u> | <u>8.821</u> |
| Dagsværdireguleringer primo | 18.079 | 17.879 |
| Årets reguleringer | <u>-900</u> | <u>200</u> |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>17.179</u> | <u>18.079</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>26.000</u> | <u>26.900</u> |

Senest offentlige ejendomsvurdering: T.DKK 9.950.

Ved beregning af ejendommens værdi er der anvendt en afkastsats på 7,52%.

3. Aktieklasser

| Antal | Tekst | Pålydende værdi tkr. | 2020 | 2019 |
|-----------|--------|-------------------------|------------|------------|
| | | | tkr. | tkr. |
| 2 | Aktier | 100 | 200 | 200 |
| 74 | Aktier | 4 | 296 | 296 |
| <u>2</u> | Aktier | 2 | <u>4</u> | <u>4</u> |
| <u>78</u> | | | <u>500</u> | <u>500</u> |

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.

Noter

5. Ejerskab

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2020 indgår i koncernregnskabet for Coop Danmark A/S, Albertlund og Coop amba, Albertslund.

6. 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.