



**Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni  
1966**

Roskildevej 65  
2620 Albertslund  
CVR-nr. 21510815

**Årsrapport 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.06.2024

---

**Rasmus Brunbjerg Muff**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966

Roskildevej 65

2620 Albertslund

CVR-nr.: 21510815

Stiftelsesdato: 22.05.1966

Hjemsted: Albertslund

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Anders Boll Holmelund, formand

Flemming Møller Hansen

Martin Sahner Gundestrup Christiansen

## Direktion

Flemming Møller Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsaktieselskabet af 22. Juni 1966.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 14.06.2024

## Direktion

**Flemming Møller Hansen**  
direktør

## Bestyrelse

**Anders Boll Holmelund**  
formand

**Flemming Møller Hansen**

**Martin Sahner Gundestrup Christiansen**

# 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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA 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. 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 brugerne 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 anvendte 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14.06.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Henrik Hartmann Olesen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34143

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens 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.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 udviser et resultat på 2.388 t.kr. mod et underskud på -898 t.kr. sidste år.

Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 31.188 t.kr. mod 29.519 t.kr. sidste år og en egenkapital på 24.710 t.kr., som sidste år udgjorde 22.322 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 27.500 t.kr. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav jævnfør omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastansættelsen af afkastkravet og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point, vil dagsværdien ændres med -800 t.kr. og 900 t.kr. henholdsvis jævnfør omtale heraf i regnskabs note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Nettoomsætning		2.486	2.414
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000	(2.000)
Andre driftsindtægter	1	51	96
Andre eksterne omkostninger		(474)	(1.536)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.063</b>	<b>(1.026)</b>
Andre finansielle omkostninger		(1)	(17)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.062</b>	<b>(1.043)</b>
Skat af årets resultat	2	(674)	145
<b>Årets resultat</b>		<b>2.388</b>	<b>(898)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.388	(898)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.388</b>	<b>(898)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Investeringsejendomme		27.500	26.500
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>27.500</b>	<b>26.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.500</b>	<b>26.500</b>
Andre tilgodehavender		110	43
<b>Tilgodehavender</b>		<b>110</b>	<b>43</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.578</b>	<b>2.976</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.688</b>	<b>3.019</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.188</b>	<b>29.519</b>

**Passiver**

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital		500	500
Overført overskud eller underskud		24.210	21.822
<b>Egenkapital</b>		<b>24.710</b>	<b>22.322</b>
Udskudt skat	4	5.090	4.870
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.090</b>	<b>4.870</b>
Deposita		0	738
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>738</b>
Deposita		576	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2	47
Gæld til tilknyttede virksomheder		47	1.010
Skyldig skat		454	211
Anden gæld		309	321
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.388</b>	<b>1.589</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.388</b>	<b>2.327</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.188</b>	<b>29.519</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	21.822	22.322
Årets resultat	0	2.388	2.388
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>24.210</b>	<b>24.710</b>

# Noter

## 1 Andre driftsindtægter

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer	51	96
	<b>51</b>	<b>96</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	454	211
Ændring af udskudt skat	220	(440)
Regulering vedrørende tidligere år	0	84
	<b>674</b>	<b>(145)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	t.kr.
Kostpris primo	8.821
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.821</b>
Dagsværdireguleringer primo	17.679
Årets dagsværdireguleringer	1.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>18.679</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.500</b>

Selskabets investeringsejendom, der anvendes til detail- og restaurantionsvirksomhed, er beliggende på Østergade 12-14, 3460 Frederikssund.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er udlejet til 2 lejere, der disponerer over et samlet areal på 1.860 m<sup>2</sup>, mens 746 m<sup>2</sup> fortsat er ledigt.

Ved værdiansættelsen er der anvendt en leje på 1.063 pr. m<sup>2</sup> og driftsudgifter på 273 pr. m<sup>2</sup>. Tomgangsarealer og byggeretter er ikke værdiansat, idet der er betydelig usikkerhed om værdien.

Afkastkravet udgør 8% pr 31.december 2023 (2022: 7.75%).

Ved ændring af afkastprocenten med +/- 0,25 ændres dagsværdien med -800 t.kr. og 900 t.kr. henholdsvis

Ejendommen er værdiansat til 10.553 kr. pr. /m2.

Der er anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelse af dagsværdien.

#### 4 Udskudt skat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Bevægelser i året</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Primo	4.870	5.310
Årets bevægelser	220	(440)
<b>Ultimo</b>	<b>5.090</b>	<b>4.870</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Coop Amba som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor fra og med 2019 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter med videre for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. november 2019 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

#### 7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Ultimativ modervirksomhed er:

Coop amba, Roskildevej 65, 2620 Albertslund.

#### Transaktioner:

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

#### 8 Koncernforhold

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2023 indgår i koncernregnskabet for Coop Danmark A/S, Albertslund og Coop amba, Albertslund

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## 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 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 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 omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævende bidrag til dækning af fællesomkostninger med videre optages i balancen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger med videre. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat**

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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lignende

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



**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**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.