

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet af 2. maj 2000 ApS

Toldbodgade 89, 1253 København K

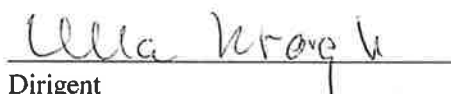
CVR-nr. 25 38 36 05

Årsrapport for 2019

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 22/5 2020



Dirigent
Ulla Krogh

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at besidde ejendomme og drive udlejningsvirksomhed med disse.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2019.

Ledelsespåtegning

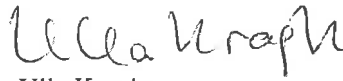
Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. maj 2000 ApS for 2019. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

København, den 22. maj 2020

Direktion


Ulla Krogh

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 2. maj 2000 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. maj 2000 ApS for regnskabsåret 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 22. maj 2020

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Rapporteringsvaluta:

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 4% og 7%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2019

Note		2019	2018
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	437.684	187.346
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	437.684	187.346
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter	-87.447	-3.223
	Renteudgifter, koncern	-35.322	-3.913
	Resultat før skat	314.915	180.210
2	Beregnete skatter	-69.296	-40.300
	Årets resultat	245.619	139.910
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	245.619	139.910
	Udbytte	0	0
		245.619	139.910

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>17.631.480</u>	<u>17.631.480</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.631.480</u>	<u>17.631.480</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>17.631.480</u>	<u>17.631.480</u>
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	20.500	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>40.500</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>61.000</u>	<u>0</u>
	Bankindestående	<u>382.339</u>	<u>210.473</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>382.339</u>	<u>210.473</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>443.339</u>	<u>210.473</u>
	Aktiver i alt	<u><u>18.074.819</u></u>	<u><u>17.841.953</u></u>

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	135.000	135.000
	Overført til næste år	5.474.757	5.229.138
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>5.609.757</u>	<u>5.364.138</u>
2	Udskudt skat	797.141	797.141
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>797.141</u>	<u>797.141</u>
5	Anden langfristet gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	4.768.120	4.788.540
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.768.120</u>	<u>4.788.540</u>
5	Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	17.490	11.460
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.529.291	3.617.778
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	52.000	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	69.296	65.596
	Anden gæld	3.231.724	3.197.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.899.801</u>	<u>6.892.134</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.667.921</u>	<u>11.680.674</u>
	Passiver i alt	<u>18.074.819</u>	<u>17.841.953</u>
6	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	69.296	65.596
Regulering, udskudt skat	<u>0</u>	<u>-25.296</u>
	<u>69.296</u>	<u>40.300</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>797.141</u>	<u>797.141</u>
3 Anlægsaktiver		<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019		13.827.130
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2019		<u>13.827.130</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019		3.804.350
Opskrivninger i året		0
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019		<u>3.804.350</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2019		<u>17.631.480</u>

De seneste kontante ejendomsvurderinger pr. 1. oktober 2019 andrager kr. 10.500.000.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2019 værdiansat ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på hhv. 4% og 6,5%. Ejendommene består i boliglejemål og erhvervslejemål.

4 Egenkapital	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	135.000	5.229.138	0	5.364.138
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>245.619</u>	<u>0</u>	<u>245.619</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>135.000</u>	<u>5.474.757</u>	<u>0</u>	<u>5.609.757</u>

5	Langfristede gældsforpligtelser	Afdrag		
		2020	Gæld	Gæld 5 år
	Prioritetsgæld	17.490	4.785.610	4.718.591

De samlede ejendoms lån udgør kr. 4.785.610, hvoraf ca. kr. 17.490 forfalder til betaling indenfor 12 måneder. Af de samlede ejendoms lån forfalder ca. kr. 4.718.591 til betaling efter 5 år.

Kursværdien på ejendoms lånet udgør pr. 31/12 2019 kr. 4.794.071.

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Carsten Krogh ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.

Der er udstedt ejerpantebreve i selskabets ejendomme med samlet kr. 7.000.000.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

