

**Ejendomsselskab 13. maj ApS**

**Marsvej 10  
8370 Hadsten**

**CVR-nummer 27 52 53 93**

**Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 27. september 2023



Carsten Thorsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskab 13. maj ApS  
Marsvej 10  
8370 Hadsten

Hjemstedskommune:	Favrskov
CVR-nummer:	27 52 53 93
Regnskabsperiode:	1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Direktion

Carsten Thorsen

### Pengeinstitut

Nordea Erhvervsafdeling  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Aarhus C

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskab 13. maj ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

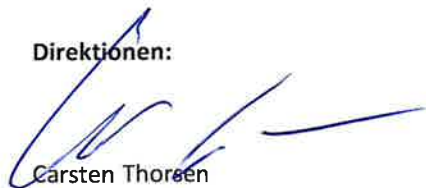
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, 27. september 2023

Direktionen:



Carsten Thorsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskab 13. maj ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskab 13. maj ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Hadsten, 27. september 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789



Jesper Thorup  
Registreret revisor  
mne580

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og besiddelse af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed om indregning og måling**

Selskabet har målt og indregnet renteswap med DKK 2.283 under gæld. Aftalen om renteswap har udløb i 2027. Det er vurderet, at beregnede værdi af renteswappen ikke afviger væsentligt fra den oplyste basisværdi fra pengeinstitut.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>660.498</b>	<b>723</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-144.929	-145
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>515.569</b>	<b>578</b>
1	Finansielle indtægter	82.059	154
	Finansielle omkostninger	-76.703	-94
	<b>Resultat før skat</b>	<b>520.924</b>	<b>638</b>
2	Skat af årets resultat	-112.404	-138
	<b>Årets resultat</b>	<b>408.520</b>	<b>500</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	408.520	500
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>408.520</b>	<b>500</b>
3	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
4	Grunde og bygninger	6.868.916	7.014
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.868.916</b>	<b>7.014</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.868.916</b>	<b>7.014</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	435.106	267
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>435.106</b>	<b>267</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>24.587</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>459.693</b>	<b>267</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.328.608</b>	<b>7.281</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
5	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	1.159.311	1.187
	Overført resultat	3.239.491	2.803
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.523.802</b>	<b>4.115</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.062.648	1.042
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.062.648</b>	<b>1.042</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	924.138	1.202
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	92.164	118
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.016.302</b>	<b>1.320</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	285.000	297
	Kreditinstitutter	0	41
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	234.279	219
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	117.877	68
	Anden gæld	88.700	177
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>725.857</b>	<b>803</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.742.158</b>	<b>2.123</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.328.608</b>	<b>7.281</b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Kontraktlige forpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Reserver for op- skrivnin- ger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	125	1.187	2.803	4.115
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-28	28	0
Årets resultat	0	0	409	409
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.159</b>	<b>3.239</b>	<b>4.524</b>

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægt, tilknyttede virk	7.955	5
	Andre finansielle indtægter	74.104	149
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>82.059</b>	<b>154</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	92.164	118
	Regulering af udskudt skat	20.240	20
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>112.404</b>	<b>138</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover direktionen, der er ulønnet.		
<b>4</b>	<b>Grunde og bygninger</b>		
	Kostpris 1. juli	7.246.473	7.246
	Kostpris 30. juni	7.246.473	7.246
	Opskrivninger 1. juli	1.810.296	1.810
	Opskrivninger 30. juni	1.810.296	1.810
	Af- og nedskrivninger 1. juli	-2.042.925	-1.898
	Årets af- og nedskrivninger	-144.929	-145
	Afskrivninger 30. juni	-2.187.854	-2.043
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>6.868.916</b>	<b>7.014</b>

Henhold til ÅRL §58 skal der oplyses, at ejendommens værdi uden opskrivninger andrager DKK 5.382.613.

## 5 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>6</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0
<b>7</b>		
<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Selskabet har målt og indregnet renteswap med DKK 2.283 under gæld. Aftalen om renteswap har udløb i 2027. Det er vurderet, at beregnede værdi af renteswappen ikke afviger væsentligt fra den oplyste basisværdi fra pengeinstitut.		
<b>8</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har stillet kautionsforpligtelse til Nordea og Nordea Kredit overfor lån i søsterselskabet Ejendomsselskab 19. maj ApS og renteswap. Kautionsforpligtelsens maksimum pr. 30. juni 2023 er på TDKK 4.578.		
Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatten.		
<b>9</b>		
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
Selskabet har indgået renteswap på DKK 1.297.815. Aftalen udløber pr. 30. juni 2027. Markedsværdien, der pr. 30. juni 2023 er negativ, er indregnet med DKK 2.283 i balancen under anden gæld.		
<b>10</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebrev i ejendommen med nom. DKK 5.016.000.		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 200.000.		
Der er tinglyst et afgiftspantebrev i ejendommen på nom. DKK 354.000.		
Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 6.868.909.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

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 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Huslejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen på forfaldsdato.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger og eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.