

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

Ejendomme Danmark ApS

Østerbrogade 142, 2. tv
2100 København Ø

CVR-nr. 28 70 45 69

Årsrapport for perioden
1. maj 2019 til 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. november 2020

Bent Henrik Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	10
Balance 30. april	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Ejendomme Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. oktober 2020

Direktion

Bent Henrik Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomme Danmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. oktober 2020

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 32 72 49

Bjarne Arntvel Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9940

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomme Danmark ApS
Østerbrogade 142, 2. tv
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 70 45 69

Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020

Hjemsted: København Ø

Direktion

Bent Henrik Madsen

Tilknyttede virksomheder

Ejendomsselskabet Anno 2014 ApS

Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2
1220 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 200.336, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.207.857.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomme Danmark ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 gæld mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt skønnet leje ved ikke udlejede lokaler, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i nuværende vedligeholdelsesstand.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse i grundlaget for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomme Danmark ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomme Danmark ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
		kr.	kr.
Nettoomsætning		904.536	918.969
Andre eksterne omkostninger		<u>-493.222</u>	<u>-527.256</u>
Bruttoresultat		411.314	391.713
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-110.217</u>	<u>-54.348</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		301.097	337.365
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>225.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		526.097	337.365
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-7.181	-6.754
Finansielle omkostninger		<u>-259.900</u>	<u>-199.121</u>
Resultat før skat		259.016	131.490
Skat af årets resultat		<u>-58.680</u>	<u>-30.464</u>
Årets resultat		<u>200.336</u>	<u>101.026</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-7.181	-6.754
Overført resultat		<u>207.517</u>	<u>107.780</u>
		<u>200.336</u>	<u>101.026</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	9.933.112	9.708.112
Indretning af lejede lokaler		<u>380.971</u>	<u>491.188</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.314.083</u>	<u>10.199.300</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	75.069	82.250
Deposita		<u>86.800</u>	<u>86.800</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>161.869</u>	<u>169.050</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.475.952</u>	<u>10.368.350</u>
Andre tilgodehavender		<u>9.065</u>	<u>9.063</u>
Tilgodehavender		<u>9.065</u>	<u>9.063</u>
Likvide beholdninger		<u>67.970</u>	<u>19.818</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>77.035</u>	<u>28.881</u>
Aktiver i alt		<u>10.552.987</u>	<u>10.397.231</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		75.068	82.249
Overført resultat		<u>2.007.789</u>	<u>1.800.272</u>
Egenkapital		<u>2.207.857</u>	<u>2.007.521</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>330.079</u>	<u>292.474</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>330.079</u>	<u>292.474</u>
Ansvarlig lånekapital		485.326	1.218.811
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.040.633</u>	<u>5.259.217</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>7.525.959</u>	<u>6.478.028</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	107.800	1.204.531
Modtagne forudbetalinger fra kunder		217.893	214.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	73.988
Gæld til tilknyttede virksomheder		83.036	90.665
Selskabsskat		15.918	22.553
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.026	1.905
Anden gæld		<u>47.419</u>	<u>10.799</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>489.092</u>	<u>1.619.208</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.015.051</u>	<u>8.097.236</u>
Passiver i alt		<u>10.552.987</u>	<u>10.397.231</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	125.000	82.249	1.800.272	2.007.521
Årets resultat	0	-7.181	207.517	200.336
Egenkapital 30. april 2020	125.000	75.068	2.007.789	2.207.857

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	125.000	89.003	1.692.492	1.906.495
Årets resultat	0	-6.754	107.780	101.026
Egenkapital 30. april 2019	125.000	82.249	1.800.272	2.007.521

Noter

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2019		<u>8.016.502</u>
Kostpris 30. april 2020		<u>8.016.502</u>
Værdireguleringer 1. maj 2019		1.691.610
Årets værdireguleringer		<u>225.000</u>
Værdireguleringer 30. april 2020		<u>1.916.610</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020		<u><u>9.933.112</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på forventet nettoleje og en afkastprocent på mellem 3,50 og 4,75. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og sammenholdt med aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2019	<u>1</u>	<u>1</u>
Kostpris 30. april 2020	<u>1</u>	<u>1</u>
Værdireguleringer 1. maj 2019	82.249	89.003
Årets resultat	<u>-7.181</u>	<u>-6.754</u>
Værdireguleringer 30. april 2020	<u>75.068</u>	<u>82.249</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u>75.069</u>	<u>82.250</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Ejendomsselskabet Anno 2014 ApS	København	100%

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. maj 2019	30. april 2020	næste år	efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.218.811	485.326	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.381.717	7.148.433	107.800	6.608.400
Anden gæld	<u>1.082.031</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.682.559</u>	<u>7.633.759</u>	<u>107.800</u>	<u>6.608.400</u>

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes ikke, og forfalder og overgår til almindelig gæld den 30.04.2021, medmindre aftalen forlænges. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.148, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2020 udgør t.kr. 9.933.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 200 med pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve ialt t.kr. 200 henligger i selskabets besiddelse. Der er endvidere tinglyst ejerpantebreve på ialt t.kr. 240, som er deponeret til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger.